

Концепція Кодексу просторового планування та забудови територій (Містобудівного кодексу України)

ВИКОНАВЧЕ РЕЗЮМЕ

Зміст

1. Стан правового регулювання сфери містобудування в Україні
2. Виклики сьогодення
3. Необхідність реформування містобудівного законодавства
4. Передумови кодифікації містобудівного законодавства
5. Мета, завдання і предмет регулювання Кодексу
6. Відповідність міжнародно-правовим зобов'язанням України
7. Методика розробки Концепції правового документу
8. Основні напрямки реформ
 - 8.1. Державна і місцева політика у сфері містобудування
 - 8.2. Просторове планування
 - 8.3. Землеустрій
 - 8.4. Вишукувальна діяльність
 - 8.5. Проєктування
 - 8.6. Будівництво
 - 8.7. Реставрація
 - 8.8. Експлуатація об'єктів нерухомості
 - 8.9. Ліквідація об'єктів нерухомості
 - 8.10. Екологія
 - 8.11. Благоустрій, тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності, зовнішня реклама
 - 8.12. Пам'яткоохоронна діяльність
 - 8.13. Археологія
 - 8.14. Освітнє, наукове забезпечення містобудівної діяльності, професійна атестація фахівців, саморегулівні організації
 - 8.15. Житлове будівництво
 - 8.16. Цінове регулювання у будівництві
 - 8.17. Страхування у будівництві
 - 8.18. Публічні закупівлі у сфері містобудування
 - 8.19. Компенсаторне регулювання у сфері містобудування
 - 8.20. Фінансове забезпечення
 - 8.21. Авторське право у сфері архітектури
 - 8.22. Транспорт
 - 8.23. Цивільний захист
 - 8.24. Цифровізація
 - 8.25. Представлення України на міжнародних заходах, присвячених архітектурі
9. Орієнтовна структура Кодексу

Розробка Містобудівного кодексу України відбувається на доручення Голови Комітету з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України. Рішення про створення Робочої групи з розробки Містобудівного кодексу України при Комітеті з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України (далі — Робоча група) було прийнято на засіданні Комітету 15 березня 2023 року (протокол № 114). 26 квітня 2023 року на засіданні Комітету було затверджено

склад Робочої групи в кількості 189 осіб — представників народних депутатів України — членів Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування; народних депутатів України — представників інших комітетів; представників Міністерств та ЦОВВ; представників експертної спільноти; представників громадського сектору; асоціацій органів місцевого самоврядування.

Розробка Концепції Містобудівного кодексу України відбувається відповідно до вимог Закону України «Про правотворчу діяльність».

1. Стан правового регулювання сфери містобудування в Україні

З моменту проголошення Незалежності Україна пройшла чималий шлях становлення і розвитку законодавства у різних сферах життєдіяльності. Впродовж цього часу було ухвалено низку законодавчих актів, які дозволили сформувати правову базу регулювання і містобудівної діяльності. Зокрема, були прийняті, і є чинними на сьогодні закони України: «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування територій України», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про будівельні норми», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про надання будівельної продукції на ринку», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про енергоефективність будівель», «Про благоустрій населених пунктів» та інші. Містобудівні правові норми також наявні у Земельному кодексі України, Водному кодексі України, Цивільному кодексі України, законах України «Про землеустрій», «Про охорону культурної спадщини» та інших.

В українській правовій системі сформовано розгалужене містобудівне законодавство, що охоплює суттєвий масив нормативних актів, які упорядковують процеси просторового планування та будівництва, його окремі складові чи прояви. Це: кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів України, накази центральних органів виконавчої влади, державні будівельні норми, галузеві будівельні норми, національні стандарти, що стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проєктної, науково-проєктної документації, методів проєктування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем. Однак, жоден із наведених законодавчих актів не закріплює загальні принципи (основні ідеї) містобудівної діяльності, які б відігравали роль «фундаменту», на якому й мали б будуватися підходи до здійснення містобудівної діяльності.

2. Виклики сьогодення

Впродовж останніх років Україна стикнулася з низкою викликів, що стосуються у тому числі сфери містобудування:

Євроінтеграційні прагнення України посилюють необхідність гармонізації національного містобудівного законодавства із стандартами, що діють у цій сфері в європейських країнах. В умовах інтенсифікації глобалізованих економічних процесів важливе місце займають норми міжнародного права, які формуються у процесі консолідації правових звичаїв та спільних суспільних потреб і виражаються у міжнародних актах. Для сучасної української правозастосовної практики даний процес має суттєве значення в умовах європейської інтеграції та підвищення стандартизації

виробництва, що безпосередньо стосується містобудівної діяльності. Гармонізація норм національного законодавства у сфері будівництва з міжнародними нормами і стандартами є важливим елементом посилення конкурентоздатності будівельної сфери, а також інвестиційної привабливості українських об'єктів будівництва.

Повномасштабне вторгнення російської федерації спричинило значні руйнування населених пунктів, втрату інфраструктури. Відтак найближчою перспективою в українській післявоєнній політиці є відбудова глобальних руйнувань житлового фонду, інфраструктурних і промислових об'єктів, завданих російським широкомасштабним воєнним вторгненням. Відновне будівництво несе у собі нові виклики, пов'язані не тільки з модернізацією технологій спорудження, але й удосконаленням законодавчого забезпечення містобудування та будівельної галузі загалом.

3. Необхідність реформування містобудівного законодавства

Законодавча інфляція. В Україні діє велика кількість законодавчих актів, що регулюють відносини у сфері містобудування, постійно оновлюються та змінюються. До прикладу, в Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» було внесено зміни 76-ма законами, причому майже половина з них була ухвалена в період 2019-2025 років. Попри це, закон містить величезну кількість прогалин і невідповідностей іншим законодавчим актам, що свідчить про стан законодавчої інфляції у сфері містобудування. За умов кількісного збільшення нормативного нормативно-правових актів набула неабиякої актуальності проблема їх впорядкування й систематизації прийнятих правових актів з метою ефективного їх використання, адже від впорядкованості законодавства залежить розвиток держави. Наразі сферу містобудування регулюють 5 кодексів, 61 закон, 60 постанов Кабінету Міністрів України, 31 наказ профільного міністерства, 108 ДБН, 23 ГБН. Зростання кількості правових актів, нагромадження правових приписів різного юридичного характеру створюють ризики правової невизначеності. Отже, кодифікація містобудівного законодавства є юридично-технічною відповіддю на потребу у правовій визначеності, породжену кризою джерел містобудівного права, пов'язаною з безсистемним зростанням їх кількості, зі стрімкою законодавчою інфляцією.

Закон України «Про адміністративну процедуру», що набрав чинності 15 грудня 2023 року, встановив прийнятні для європейської спільноти правила взаємодії органів публічної влади і громадян. Це глибока і кардинальна зміна регулювання публічно-правових відносин у сфері публічного адміністрування. Основний акцент зроблено на людиноорієнтовність юридичних приписів, спрямування діяльності публічної адміністрації на реалізацію та захист прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб. У той же час, попри таке зв'язування спеціальних законів із Законом України «Про адміністративну процедуру», положення про порядок вирішення адміністративних справ у сфері містобудування залишилися незмінними, що викликає проблеми у практичному застосуванні стандартів належного адміністрування при видачі дозволів, сертифікації, проведенні перевірок і притягненні осіб до адміністративної відповідальності.

4. Передумови кодифікації містобудівного законодавства

На засіданнях Робочої групи з розробки Кодексу наголошувалося, що час для кодифікації містобудівного законодавства прийшов. Серед передумов кодифікації зазначалося, зокрема:

- **зміна суспільного договору** (війна загострила запит на справедливість у відносинах між громадянами і державою; становлення громадянського суспільства та

євроінтеграційні процеси посилили зацікавленість громадян в участі у вирішенні питань спільного життя та забезпечення публічних інтересів);

- **великі економічні зміни** (зруйновані війною населені пункти потребують відбудови за принципом «краще, ніж було», з урахуванням ідей, закладених у Нову програму розвитку міст; це, в свою чергу, дозволить залучити інвестиції, створити нові робочі місця, збільшить надходження податків і сприятиме подоланню кризи);

- **зміна ролі органів місцевого самоврядування** (посилення їх повноважень під час реалізації реформи децентралізації, збільшення їх ролі в обороні територій, створення механізмів залучення мешканців до життя громад; все це потребує законодавчих новел для забезпечення ефективної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень як у сфері просторового планування, так і при забудові територій).

- **соціальна потреба у забезпеченні правової визначеності**, що була спотворена кризою джерел права, пов'язаною з їхнім безсистемним розростанням, труднощами розуміння правових норм, стрімкою законодавчою інфляцією;

Вітчизняне законодавство у сфері просторового планування та забудови територій потребує кодифікації, яка переслідує дві важливі цілі:

- 1) об'єднання великої кількості правових норм, розміщених у різних законодавчих актах, їх узгодження, усунення недоліків і прогалин;

- 2) якісне вдосконалення законодавства у цій сфері з урахуванням міжнародних стандартів планування територій, їх забудови, європейських принципів взаємовідносин особи з публічною владою. Відтак, Концепція Кодексу ставить за мету як кодифікацію законодавства, так і його модифікацію.

Має відбутися змістовне переосмислення законодавства, відновлення його основ до такої якості, яка не була б перешкодою для економічного і соціального розвитку громади, а навпаки – йому б сприяла. Саме на цьому етапі є можливість розробити якісний, комплексний кодифікований акт, який би врахував позитивний і негативний досвід застосування законодавства, його проблеми і недоліки, виклики, що постали перед державою, громадами й іншими суб'єктами містобудівної діяльності. Результатом цих змін має стати Кодекс просторового планування та забудови територій України, який відповідатиме потребам часу і ситуації, в якій опинилася держава.

Кодекси врегульовують найбільш значимі й важливі відносини в державі. Вони забезпечують більшу порівняно з іншими законами стабільність правового регулювання окремої сфери життєдіяльності або відносин, пов'язаних із певним об'єктом.

5. Мета, завдання і предмет регулювання Кодексу

Метою Кодексу просторового планування та забудови територій є правове регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з плануванням територій, досягнення балансу інтересів суб'єктів планування і забудови територій, регулюванням повного життєвого циклу об'єктів будівництва, створенням умов для безпечного і комфортного середовища для населення, забезпеченням публічного адміністрування у сфері будівництва.

Кодекс просторового планування та забудови територій має на меті комплексно поєднати норми, що регулюватимуть такі напрямки (сфери) діяльності:

- планування розвитку територій;
- просторове планування територій;
- землекористування;
- архітектурне та інженерне проектування;

- захист навколишнього природного середовища при здійсненні будівельної діяльності;
- захист культурної спадщини при здійсненні будівельної діяльності;
- будівництво;
- забезпечення повного життєвого циклу об'єктів будівництва;
- контроль у сфері будівництва, у тому числі громадський;
- авторський та технічний нагляд у сфері будівництва;
- державний нагляд у сфері просторового планування і будівництва;
- експлуатація об'єктів нерухомості;
- відповідальність за правопорушення у сфері планування та забудови територій.

Завданням Кодексу просторового планування та забудови територій є:

- систематизація законодавчих положень, пов'язаних із усіма сферами його регулюючого впливу, усунення прогалин і колізій у регулюванні будівельної галузі;
- запровадження нових підходів при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), удосконалення її структури та забезпечення переходу від розподілу території за функцією до планування процесів розвитку територій з урахуванням ресурсів у часі;
- фіксація вихідного значення документації з просторового планування (містобудівної документації) у врегулюванні розвитку населених пунктів і територій;
- закріплення проведення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації);
- розмежування владних повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування при розробленні, затвердженні та реалізації документації з просторового планування (містобудівної документації);
- впорядкування видів містобудівної документації на місцевому, регіональному і державному рівнях;
- забезпечення доступності та публічності документації з просторового планування (містобудівної документації);
- створення прозорих, ефективних і дієвих механізмів урахування інтересів громадськості та збалансування публічних і приватних інтересів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації);
- розв'язання проблеми неузгодженості земельного та містобудівного законодавства;
- об'єднання положень, що стосуються будівництва, і тих, що регулюють архітектурну діяльність, питання захисту навколишнього середовища та культурної спадщини при будівництві об'єктів;
- встановлення адміністративних процедур у сфері будівництва з урахуванням європейських стандартів належного адміністрування;
- запровадження дієвих інструментів контролю та нагляду у будівельній діяльності;
- закріплення підстав для притягнення до відповідальності осіб, які вчинили порушення у сфері планування територій та при здійсненні будівництва.

При цьому Кодекс просторового планування та забудови територій не просто має систематизувати існуюче законодавство, а запровадити якісно нову систему та підходи до планування територій, здійснення будівельної діяльності, забезпечивши формування різноманітного середовища, максимальне підвищення уваги до індивідуальних особливостей ділянки та архітектури навколишньої забудови; запровадити інструменти врахування позиції міжнародних організацій щодо змін

клімату та ролі України в цьому питанні; забезпечити відновлення природного комплексу, оздоровлення навколишнього середовища, відмову від будівництва на ділянках зелених насаджень, заповідних територіях, водоохоронних зон і на нових територіях; зафіксувати пріоритет громадського транспорту над індивідуальним транспортом, впровадження енергозберігаючих технологій у комунальне господарство; гарантувати можливості участі громадськості у вирішенні всіх питань планування територій із забезпеченням безпеки й належного комфорту проживання на даній території; оптимізувати зміст документації з просторового планування (містобудівної документації); унеможливити створення корупційних схем при розробці документації з просторового планування (містобудівної документації), забезпечити відкритість такої документації; розмежувати повноваження різних органів при розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації), встановити правила забудови та іншого використання територій і об'єктів у населених пунктах, на територіях об'єднаних територіальних громад; передбачити здійснення комплексної експертизи для всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації); визначити історико-архітектурний опорний план як вихідні дані для розроблення документації із просторового планування (містобудівної документації); передбачити забезпечення належної забудови земельних ділянок відповідно до затверджених детальних планів території та проєктів забудови територій.

Предметом правового регулювання Кодексу просторового планування та забудови територій мають стати суспільні відносини, що виникають у зв'язку зі здійснення планування територій та діяльністю, пов'язаною з будівництвом та забезпеченням життєвого циклу об'єктів будівництва, контролем і наглядом за будівництвом, притягненням до юридичної відповідальності осіб, які вчинили порушення у цій сфері.

У Кодексі мають бути закріплені принципи діяльності з планування та забудови територій, серед яких визначальне місце займуть наступні:

- повнота, прозорість та доступність інформації про планувальну та будівельну діяльність для всіх її учасників;
- підвищення ролі громадськості при прийнятті рішень щодо планування територій;
- пріоритетність збереження культурної спадщини та навколишнього природного середовища;
- усунення корупційних ризиків;
- збалансованість (пропорційність) рішень у сфері просторового планування;
- сталий розвиток територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- чіткість та однакове застосування законодавства про планування та забудову територій;
- підвищення професійної компетентності учасників будівельного ринку, створення ефективного конкурентного середовища;
- збереження повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини при розміщенні об'єктів будівництва;
- належне публічне адміністрування у сфері будівництва;
- захист від свавілля з боку публічної адміністрації;
- ефективний контроль і нагляд у галузі будівництва, створення дієвих механізмів відповідальності за порушення містобудівного законодавства, прозорості та публічності у здійсненні дозвільних процедур;
- створення системи містобудівного моніторингу;

- підвищення ролі саморегулювальних організацій у сфері містобудівної діяльності;
- завершення децентралізації в сфері містобудування.

Варто врахувати, що в Кодексі мають бути об'єднані норми різної функціональної спрямованості.

Низка таких нормативних приписів має закріплювати публічно-правові інституції та інших суб'єктів, уповноважених на здійснення публічного адміністрування у сфері містобудування, отже, виконувати установчу функцію. Важливе місце серед них має бути відведено саморегулювальним організаціям, що діють у сфері містобудування. Їх активне залучення до процедури допуску фахівців до професії, надання їм функцій контролю за професійною діяльністю архітекторів, будівельників, реставраторів тощо і реагування на порушення професійних обов'язків та професійної етики дозволить ефективно упереджувати прояви неналежної професійної поведінки.

Окремого правового регулювання й перегляду потребують компетенційні приписи у сфері містобудування. Чітке розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування сприятимуть налагодженій роботі публічної адміністрації.

Крім того, важливо виробити підходи до встановлення суб'єктів, уповноважених на здійснення контролю у сфері містобудування з тим, щоб, по-перше, забезпечити ефективність будівельної діяльності та упередити прояви корупційних діянь з боку публічної адміністрації.

Правові норми регулятивного спрямування, через які закріплюються права і обов'язків суб'єктів будівельної діяльності, мають бути узгоджені з європейськими стандартами у цій сфері, зі стандартами належного адміністрування, що гарантує фізичним і юридичним особам захист від свавілля з боку представників влади та забезпечить цим особам прозорість і зрозумілість відносин, у які вони вступають.

Крім того, важливо закріпити чіткі й однозначні норми обмежуючого та примусового характеру. Це забезпечить публічний інтерес у сфері містобудування, а також сприятиме прогнозованості розвитку суспільних відносин.

Важливо передбачити в Кодексі і норми стимулюючого характеру, що підвищить рівень професіоналізму у цій сфері і дозволить залучати інвесторів.

Кодифікований акт у сфері містобудування також має виконувати й правоохоронну функції. Це дозволить публічній адміністрації ефективно і вчасно реагувати на порушення з боку суб'єктів будівельної діяльності. Ці норми мають спиратися на владні повноваження публічної адміністрації та корелюватися з примусом і юридичною відповідальністю.

Організаційна функція приписів Кодексу проявлятиметься в організуючому впливі на різні сфери будівельного простору, що не може бути відірваним від інших сфер діяльності, які забезпечують повний життєвий цикл об'єктів будівництва. Це потребує встановлення правил узгодженого прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території.

6. Відповідність міжнародно-правовим зобов'язанням України

В основу Концепції Кодексу просторового планування та забудови територій України покладені такі *міжнародні документи*: Нова програма розвитку міст, ухвалена Конференцією ООН з житла і сталого міського розвитку (Хабітат-III) у 2016 р.; Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої

сторони, ратифікована Законом України від 16.09.2014 р. № 1678-VII; Цілі сталого розвитку до 2030 року, затверджені на Саміті ООН зі сталого розвитку у 2015 році; Європейська хартія місцевого самоврядування, ратифікована Законом України від 15.07.1997 р. № 452/97-ВР; Лейпцизька хартія «Міста Європи на шляху сталого розвитку», прийнята у 2007 р. зі змінами 2017 р.; Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля (Орхуська Конвенція), ратифікована Законом N 832-XIV (832-14) від 06.07.99 р.; Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту, прийняті на 12-й Сесії Європейської конференції міністрів, відповідальних за регіональне планування, що відбулася в Ганновері 7-8 вересня 2000 р.

Концепція Кодексу просторового планування та розвитку територій враховує наступні **Директиви та Регламенти ЄС**: Регламент ЄС 305/2011 про будівельну продукцію (замінює Директиву щодо будівельних виробів (89/106/ЄЕС). 27 листопада 2024 року в Європейському Союзі прийнятий новий Регламент №2024/3110, що набув чинності 7 січня 2025 року з перехідним періодом 1 рік та замінює попередній Регламент №305/2011; Директива 2014/24/ЄС від 26 лютого 2014 року про публічні закупівлі та про скасування Директиви 2004/18/ЄС; Директива 2001/42/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 27 червня 2001 р. про оцінку впливу певних планів і програм на навколишнє середовище; Директива 2007/2/ЄС від 14.03.2007 р. про утворення інфраструктури просторової інформації в Європейському Співтоваристві; Директива 2003/35/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 26 травня 2003 року, що передбачає участь громадськості у розробці певних планів і програм, що стосуються довкілля, і вносить зміни щодо участі громадськості та доступу до правосуддя в Директивах Ради 85/337/ЄЕС та 96/61/ЄС; Директива 2011/92/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 13 грудня 2011 року про оцінку впливу деяких державних і приватних проєктів на навколишнє середовище (кодифікація); Директива від 16.09.2009 р. № 2009/104/ЄС стосовно мінімальних вимог щодо безпеки та здоров'я при використанні робочого обладнання робітниками при здійсненні професійної діяльності (друга окрема Директива у розумінні пункту (1) статті 16 Директиви 89/391/ЄЕС); Директива 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 року про енергетичні характеристики будівель»; Регламент (ЄС) № 765/2008 від 9 липня 2008 року про встановлення вимог до акредитації та ринкового нагляду, пов'язаних з реалізацією продуктів, та про скасування Регламенту (ЄЕС) № 339/93.

Рекомендації та Резолюції Комітету Міністрів Ради Європи: Резолюція (77) 31 Комітету Міністрів про захист особи стосовно актів адміністративних органів влади, Рекомендація № R (80) 2 Комітету Міністрів державам-членам стосовно реалізації адміністративними органами влади дискреційних повноважень, Рекомендація № R (87) 16 Комітету Міністрів державам-членам стосовно адміністративних процедур, які впливають на права великої кількості осіб; Рекомендація Rec (2001) 9 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо альтернатив судовому розгляду спорів між адміністративними органами й сторонами – приватними особами Рекомендація (2007)7 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про добре адміністрування від 20 червня 2007 року.

Повний перелік міжнародних документів, на які спирається Концепція, наведено у відповідних розділах.

7. Методика розробки Концепції правового документу

Розробка Концепції Кодексу відбувалася шляхом безпосереднього формування тез Концепції членами Робочої групи та залученими експертами. У відповідності з принципами, викладеними в Декларації Лугано, були застосовані наступні підходи до

формування Робочої групи: демократична участь, залучення багатьох стейкхолдерів, гендерна рівність та інклюзія.

У відповідності до положень Закону України «Про правотворчу діяльність» перед розробкою первинного акту законодавства або Кодексу необхідно розробити **Концепцію** відповідного правового акту. Для цього був застосований **формат широких публічних консультацій**.

При проведенні публічних консультацій було дотримано наступних принципів: **відкритість, інклюзивність, прозорість, взаємодія**.

Протягом всього періоду діяльності Робочої групи до участі в її засіданнях, листуванні, заповненні опитувальників, спілкуванні в групових чатах Робочої групи самостійно долучалися незалежні експерти у сфері містобудування та суміжних сферах. Станом на 2025 рік загальна кількість незалежних фахівців, які беруть участь у заходах Робочої групи та інформуються про діяльність Робочої групи на постійній основі, складає: близько **300 осіб**. Серед наявних рівнів громадської участі — **інформування, консультування, залучення, співпраця, наділення повноваженнями** було використано всі рівні.

Публічні консультації складалися з декількох етапів:

1. **Нетворкінг** — 1 захід, загальна кількість учасників 150 осіб.
2. **Збір вихідних даних**: 4 заходи, присвячені визначенню стану урбанізації України, її демографічних тенденцій, руйнацій внаслідок російської агресії та форсайту щодо майбутніх сценаріїв розвитку країни; обговорення ідентичності українців та їхніх цінностей; знайомство із методами кодифікації законодавства в Україні і світі; вимогами ЄС щодо містобудівної та регіональної політики, європейських директив. Загальна кількість учасників 353 особи.

3. **Проблематика**: 4 заходи, присвячені законодавчому регулюванню у сферах: просторове планування, проектування, будівництво та експлуатація будівель та споруд. Загальна кількість учасників 277 осіб.

4. **Освітня програма. Іноземний досвід**. (11 заходів онлайн + 1 захід офлайн+онлайн). На цьому етапі основним завданням було ознайомитися із міжнародним досвідом країн Польща, Данія, США, Великобританія, Швеція, Німеччина, Литва, Австрія, Ізраїль. Окремі заходи були присвячені конкретним аспектам: дослідження чеського експерта щодо інституту головних архітекторів в Європі, судовій практиці в Німеччині в аспекті будівельного права, охороні культурної спадщини в Польщі, цивільному захисту в Ізраїлі. Під час засідань представлялися проміжні підсумкові звіти попередніх засідань, були заслухані лекції від іноземних експертів. Відбулося обговорення результатів міжнародного досвіду. Загальна кількість учасників: 616 осіб.

5. **Проблематика окремих важливих аспектів містобудівної діяльності** на запит членів Робочої групи (3 заходи онлайн) + обговорення плану роботи в підгрупах (1 захід онлайн).

На запит членів Робочої групи відбулися обговорення окремих аспектів містобудівної діяльності, а саме: проблематика міст, що скорочуються (досвід США); дослідження системи просторового планування в Україні за методологією COMPASS; інженерне страхування у світі й Україні. Після чого відбулося організаційне засідання щодо роботи в підгрупах. Загальна кількість учасників: 104 особи.

6. **Розробка пропозицій до концепції кодексу**. Робота в підгрупах (у форматі онлайн).

На цьому етапі основним завданням було зібрати пропозиції членів Робочої групи та зацікавлених осіб до Концепції містобудівного кодексу. Для цього був розроблений **опитувальник**, до якого отримано більше 110 пропозицій.

Робоча група була розподілена на **25 підгруп** за наступними сферами:

- Г-1. АВТОРСЬКЕ ПРАВО — 12 учасників
- Г-2. АРХЕОЛОГІЯ — 22 учасники
- Г-3. БЛАГОУСТРІЙ. ТС. РЕКЛАМА — 24 учасники
- Г-4. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО — 26 учасників
- Г-5. БУДІВНИЦТВО — 46 учасників
- Г-6. ДЕРЖ АРХ БУД КОНТРОЛЬ — 31 учасник
- Г-7. ЕКОЛОГІЯ — 20 учасників
- Г-8. ЕКСПЛУАТАЦІЯ — 14 учасників
- Г-9. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ — 12 учасників
- Г-10. ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА — 16 учасників
- Г-11. ЗЕМЛЕУСТРІЙ — 26 учасників
- Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ — 9 учасників
- Г-13. ОСВІТА І НАУКА — 30 учасників
- Г-14. ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ — 23 учасники
- Г-15. ПРОЄКТУВАННЯ — 35 учасників
- Г-16. ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ — 34 учасники
- Г-17. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ — 54 учасники
- Г-18. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ — 17 учасників
- Г-19. РЕСТАВРАЦІЯ — 22 учасники
- Г-20. СОЦІАЛЬНО-ГУМАНІТАРНА СФЕРА — 11 учасників
- Г-21. ТРАНСПОРТ — 11 учасників
- Г-22. ФІНАНСУВАННЯ І СТРАХУВАННЯ — 17 учасників
- Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ — 28 учасників
- Г-24. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ — 18 учасників
- Г-25. ЦИФРОВІЗАЦІЯ — 25 учасників

Було проведено 42 зустрічі підгруп онлайн (у деяких підгрупах по декілька зустрічей). Загальна кількість учасників обговорень: 353 особи. За результатами роботи підгруп сформовано 42 підсумкові звіти, в яких представлено основні напрямки необхідних реформ у сфері містобудування. В період з 21 березня по 9 травня 2024 року відбулися 8 заходів з представлення напрацювань всіх підгруп (онлайн). Загальна кількість учасників: 296 осіб.

Повний звіт про результати публічних консультацій наведено в [Додатку до Концепції](#).

Текст Концепції Кодексу було упорядковано експертами в сфері просторового планування, проєктування, будівництва, економіки, екології та права.

8. Основні напрямки реформ

8.1. Державна і місцева політика у сфері містобудування

В розвинених країнах світу (країни Європи, Великобританія, США) існує окремий документ «Державна (національна) політика в сфері містобудування», який чітко вказує на основні напрямки державної політики у сфері містобудування і є базисним для подальшої законотворчої роботи та технічного регулювання, формування правил, порядків, документації просторового планування на місцевому рівні, а також для використання базових принципів у проєктній діяльності. Також у розвинених країнах місцевому самоврядуванню відводиться провідна роль у формуванні власних місцевих правил забудови, які формують місцеву політику в сфері планування і забудови.

В Україні відсутній документ, який би окреслював напрямки Державної політики у сфері містобудування, а поняття «місцева політика в сфері містобудування»

в законодавстві України не існує, хоча унікальність і розмаїття міст, сіл і селищ є запорукою для залучення мешканців для майбутнього проживання в населеному пункті. Це особливо важливо для реалізації реформи децентралізації і посилення спроможності громад.

Невизначеність основних принципів містобудівної діяльності, як-от: протидія розповзанню міст, кліматичним змінам, концентрація зусиль на розвитку немоторизованого транспорту, енергоефективності, цифровізації послуг у сфері будівництва, процедурам фахового обговорення проєктів, активному залученню мешканців до прийняття рішень у містах, що стосуються містобудування, тощо, призводить до зниження якості планувальних та проєктних рішень і відповідно до зниження комфортності і привабливості населених пунктів України.

Державна політика у сфері містобудування тісно пов'язана із політикою регіонального розвитку. Наразі в Україні існують складнощі з ієрархією стратегічних документів і документів з просторового планування. Це пов'язане в тому числі з динамічними процесами, що відбуваються в країні внаслідок російської агресії, появою нових стратегічних документів, таких як програми і плани комплексного відновлення територій областей і громад, концепцій інтегрованого розвитку територій територіальних громад та нових документів просторового планування — комплексних планів розвитку територій територіальних громад.

Зв'язок документів стратегічного і просторового характеру до кінця не проявлений, хоча за логікою Політики Згуртованості Європейського Союзу він має проявлятися наступним чином: потенціал території формує стратегічне бачення розвитку, яке реалізується через плани просторового розвитку. Зміна стратегічного документу веде за собою і зміну просторового. Зміна потенціалу території запускає процес наново. Це нерозривні процеси. 13 серпня 2025 року Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження № 853-р «Про схвалення Концепції національної системи стратегічного планування», яка ще очікує на законодавчі ініціативи. Наразі в Україні реалізується реформа системи публічних інвестицій, яка також пов'язана, як з заходами регіонального розвитку, так і з містобудівними процесами.

В Кодексі необхідно визначити процедури розроблення політик у сфері містобудування та відповідальні органи влади на державному, регіональному та місцевому рівнях.

8.2. Просторове планування

Просторове планування регулюється Законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування територій України», низкою підзаконних актів та державних будівельних норм. У 2020 році було здійснено реформування сфери розроблення містобудівної документації, яке мало на меті поєднання містобудівної і землевпорядної документації, а також введення нового виду документації — комплексного плану розвитку території територіальної громади внаслідок реформи децентралізації і нового адміністративно-територіального устрою (Закони України № 711-IX, 1423-IX). З огляду на виклики російсько-української війни законами України «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності» № 2254-IX та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» № 3563-IX встановлені винятки, які дозволяють будівництво без наявної містобудівної документації або всупереч їй. Генеральна схема планування територій України наприкінці 2021 року вичерпала свою дію. Законодавче регулювання містобудівної документації на державному та регіональному рівнях характеризується великим рівнем

правової невизначеності. Схеми планування районів з введенням в законодавче регулювання комплексних планів втратили своє значення.

Відповідно до вимог Закону України № 711-IX з 1 січня 2025 року єдиним планувальним інструментом для громад став комплексний план, який включає в себе: функціональне зонування та всі інші шари містобудівної документації на місцевому рівні для всієї території громади, генеральні плани населених пунктів (що також включають плани зонування, історико-архітектурні опорні плани), планувальні рішення генеральних планів населених пунктів, детальні плани території, планувальні обмеження у використанні земель, землевпорядну документацію для території всієї громади. З огляду на відсутність комплексних планів у переважній більшості громад (99%) станом на 1 січня 2025 року в серпні 2025 року був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» № 4321-IX, яким було відтерміновано провідну роль комплексного плану до 1 січня 2028 року. Тепер функцію генеральних планів населених пунктів можна змінювати рішеннями детальних планів територій без обмежень, що нівелює основний принцип просторового планування — «від загального до детального».

Діяльність з просторового планування в Україні охоплює всі етапи створення та реалізації містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях. Нинішня система є багатошаровою та містить ознаки фрагментарності, що пояснюється поєднанням різних підходів — радянської моделі генеральних планів, елементів американського зонування та окремих європейських практик. Це ускладнює взаємозв'язок між документами різних рівнів і своєчасність їх оновлення, що потребує подальшого вдосконалення.

На сьогодні спостерігається певна недостатня узгодженість між просторовим плануванням і документами стратегічного та програмного розвитку, а також відсутність чіткого визначення їхньої пріоритетності. У результаті планувальні рішення не завжди узгоджуються з цілями громад, доступними ресурсами та часовими рамками. Технічні завдання на розроблення документації формуються не завжди з широким залученням фахівців, що створює ризик зниження якості кінцевих рішень.

Однією з ключових проблем є нечітка та нефіксована відповідальність за розроблення, оновлення та дотримання містобудівної документації. Попри формальні норми чинного законодавства, відсутнє чітке розмежування повноважень між суб'єктами — від замовника до контролюючого органу. Немає юридично обов'язкових механізмів контролю виконання планувальних рішень. Органи місцевого самоврядування, державні органи, інвестори та інші суб'єкти не несуть персоніфікованої відповідальності у разі ігнорування чи порушення затверджених документів. Через це документація часто залишається декларативною і втрачає практичне значення.

Система містобудівної документації сьогодні є багатокомпонентною і потребує підвищення гнучкості та ефективності з урахуванням сучасних викликів. Йдеться про адаптацію до ринкових умов, рівня спроможності органів місцевого самоврядування, наявності кваліфікованих фахівців та достатнього фінансування, а також до швидких змін у просторовій структурі, демографії та розміщенні підприємств, що виникли внаслідок війни.

Фахівці неодноразово звертали увагу на потребу системної реформи у сфері планування. У процесі консультацій пропонувалося запровадити єдину логіку підготовки документації, уніфікувати процедури та встановити чіткі правила формування технічних завдань. Також фахова спільнота підтримує обов'язкове

залучення професіоналів до консультативних і архітектурно-містобудівних рад, розмежування відповідальності та впровадження цифрових інструментів.

У межах Кодексу необхідно сформулювати узгоджену систему документації, яка передбачає чіткий поділ за рівнями, визначення процедур розроблення, погодження, затвердження, оновлення та реалізації. Варто, щоби всі розділи Кодексу, що стосуються документації, мали спільну логіку структурування: визначення документа, замовник, джерела фінансування, розробник, етапи розроблення, погодження, затвердження, внесення змін, оновлення, реалізація, особливості.

У законодавстві мають бути чітко визначені відповідальні суб'єкти на кожному етапі життєвого циклу документації — від замовлення до контролю реалізації, з персоніфікованою юридичною та фінансовою відповідальністю. Документація має розроблятися на основі єдиної системи уніфікованих вихідних даних, що формуються, зберігаються та надаються через геоінформаційну платформу Містобудівного кадастру.

Ці дані мають бути відкритими, структурованими, актуальними, машиночитаними (окрім обмежень, визначених законом), і відповідати європейським стандартам. Це дозволить унеможливити дублювання витрат, неузгодженості та підвищити якість планувальних рішень.

Важливо забезпечити взаємопов'язаність між стратегіями розвитку територій, документацією з просторового планування та програмами соціально-економічного розвитку. Така логіка дозволяє узгодити цілі, просторову реалізацію та часові горизонти. Стратегія має відповідати на питання "що ми робимо", документація — "де саме це реалізується", а програма соціально-економічного розвитку — "коли саме це відбувається і чий коштом", керуючись нормами Закону України "Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України".

На етапі формування технічного завдання має бути передбачено обов'язкове залучення фахової спільноти. Це дозволить підвищити обґрунтованість, врахувати специфіку територій, зменшити конфлікти та узгодити підходи.

Система планування має бути гнучкою, адаптивною, реалізаційною і не перевантаженою зайвими вимогами. Термін "містобудування" як калька з радянського "градостроительство" не відображає сучасної практики управління простором. Його доцільно виключити з законодавчого поля та замінити на "просторове планування" — міжнародно визнаний термін (spatial planning), який охоплює стратегічне, функціональне, середовищне та ресурсне управління простором.

8.3. Землеустрій

Правове поле землеустрою формують Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про регулювання містобудівної діяльності». Окрім них, діє велика кількість підзаконних актів, технічних стандартів і методичних документів. Ці нормативні акти ухвалювались у різні періоди, з різною логікою, і не формують цілісної системи.

Ключовою спробою змінити цю ситуацію став Закон №711-IX, який запровадив комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент поєднання містобудівної та земельної політики. Формально він закладає основу для інтеграції: передбачає встановлення функціонального зонування на всій території громади, поширення планувальних рішень на землі за межами населених пунктів, надання інформації для оновлення кадастру. Однак ця інтеграція можлива лише у випадку, якщо комплексний план дійсно розроблений, затверджений і містить відповідні рішення.

Унаслідок цього нормативна база землеустрою не забезпечує узгодженості дій між органами, фахівцями та цифровими системами. Земельна і містобудівна

документація існують паралельно. Їхні процедури та правові наслідки — різні й часто суперечливі. Функціональне зонування, передбачене у планувальній документації, не має визначального впливу на цільове призначення земель, зафіксоване в кадастрі. Обмеження, закладені у містобудівних рішеннях, не потрапляють до Державного земельного кадастру, або вносяться із затримкою. Дані в кадастрах не оновлюються синхронно, дублюються або вступають у суперечність. Архітектори не мають доступу до повної кадастрової інформації, як і землевпорядники — до даних містобудівного кадастру. Межі громад часто неактуальні, а картографічні основи — неоднорідні. Це унеможливило реалізацію комплексного планування, стримує інвестиції, поглиблює правову невизначеність і відкриває ризики зловживань.

Учасники експертних обговорень неодноразово підкреслювали: без нормативної інтеграції реформа просторового планування залишиться неповною. Фахівці наполягають на синхронізації кадастрів, уніфікації документації, узгодженні термінології, єдиній цифровій основі і — передусім — на встановленні юридичної сили планувальних рішень у земельних процедурах.

У країнах Європейського Союзу та ОЕСР землеустрій є частиною єдиної системи просторового управління. Правове регулювання землі, нерухомості та планування — взаємопов'язане, а нормативна база забезпечує юридичну єдність усіх дій щодо території. У Німеччині, Нідерландах, Франції та скандинавських країнах функціональне використання території визначається виключно планувальними документами. Зміна цільового призначення допускається лише відповідно до затверджених планів.

Важливою вимогою ЄС є Ґрунтова директива (планування відведення земель, або як в Європі називають «споживання земельних ресурсів»). Кожна країна в Європі встановлює свій ліміт по споживанню с/г або ґрунтових ресурсів на день. В Німеччині — це 64 га на день, до 2030 року планують зменшити до 30 на день, а в 2050 році вийти на нульовий баланс.

У більшості країн кадастри — земельний, містобудівний і реєстр нерухомості — синхронізовані, працюють у єдиній цифровій системі, а передача даних між ними — автоматизована. Земля і нерухомість вважаються єдиним об'єктом правового регулювання, а не окремими реєстраційними одиницями. Інформація про обмеження, охоронні зони, сервітути, технічні характеристики — відкрита, доступна та просторово прив'язана. Містобудівна документація інтегрується безпосередньо в кадастрові бази.

Ключову роль відіграють муніципалітети. Вони не лише планують, а й мають інструменти управління вартістю землі, механізмами резервування територій і примусового викупу для публічного користування. Усе це працює завдяки чітко визначеним нормативним процедурам, заснованим на балансі публічних і приватних інтересів.

Для переходу до сучасної, інтегрованої моделі просторового управління в Україні необхідно змінити нормативну базу землеустрою і перебудувати взаємодію між земельним і містобудівним законодавством. Кодекс має закріпити юридичну силу планувальних рішень у питаннях формування, зміни чи відведення земельних ділянок. Це означає, що функціональне зонування має визначати допустиме цільове призначення, а кадастрові записи — оновлюватися відповідно до планів.

Також потрібно забезпечити синхронне ведення земельного та містобудівного кадастрів, встановити уніфіковану цифрову основу, обов'язкове оновлення меж і внесення всіх обмежень до кадастрів — незалежно від форми власності.

Ці положення мають бути закріплені в Кодексі, а також у відповідних змінах до Земельного кодексу України, законів «Про землеустрій», «Про державний земельний

кадастр» і підзаконних актів. При цьому зміни повинні спиратися на практику комплексного планування, передбачену Законом №711-IX.

8.4. Вишукувальна діяльність

Законодавство України не містить чіткого визначення поняття вишукувань при будівництві під час планування територій, проектуванні та будівництві попри важливість цієї діяльності, яка передує процесу проектування. Відсутні: перелік обов'язкових вишукувань для будівництва, мінімальний перелік вишукувань, що мають проводитись для об'єктів різних класів наслідків, не встановлені строки застосування вишукувань та порядок їх оновлення, перелік контрольних геодезичних знімків та згадки про те, що контрольне геодезичне знімання виконується як для об'єкту так і по всім наявним інженерним комунікаціям.

Інженерно-геодезичні вишукування: для органів місцевого самоврядування існують обмеження у використанні наявних картографічних основ, розроблених не коштом громади. Це практично унеможливлює повноцінне планування населених пунктів. Різні закони вказують на різний фах спеціалістів, що відповідають за внесення до ЄДЕССБ контрольних геодезичних знімків. Режим охорони прав інтелектуальної власності, встановлений у ДБН, протирічить положенням профільного законодавства в сфері охорони інтелектуальної власності.

Інженерно-геологічні вишукування: законодавством передбачено збір даних про геологічні вишукування та консолідацію на базі державного підприємства, реалізовано геологічний геопортал для взаємодії з нею, але жодним чином не прописано їхнє повторне використання органами державної влади та органами місцевого самоврядування для суспільних потреб. Вимоги щодо необхідності проведення інженерно-геологічних вишукувань на рівні законів — відсутні.

В межах Кодексу необхідно передбачити створення окремого шару геопросторових даних у складі містобудівного кадастру із результатами інженерних вишукувань, виконаних у межах просторового планування, оцінки впливу на довкілля, техніко-економічного обґрунтування або будівництва об'єктів.

Встановити основні положення і вимоги до проведення інженерних вишукувань для будівництва, ліквідації будівель і споруд, а також для розроблення оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) усіх видів планованого будівництва, техніко-економічних обґрунтувань інвестиційних проектів, документації з просторового планування, наповнення містобудівного та земельного кадастрів, інженерного захисту територій, а також перелік спеціалізованих вишукувань (або умовно вишукувальних робіт).

Необхідно визначити процедури, пов'язані із проведенням інженерних вишукувань при будівництві, встановити строки чинності матеріалів вишукувань (можливість оновлення, та період подовження), мінімальний перелік вишукувань, режим проведення контрольних вишукувань, надання адміністративних послуг та місце вишукувань у процесі будівництва. Привести у відповідність до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» перелік відповідальних осіб за ведення і внесення до ЄДЕССБ контрольних геодезичних знімків. Встановити, що облік та ведення топографо-геодезичних та геологічних матеріалів реалізується на базі служби, що серед іншого реалізує функцію доступу до даних органам державної влади та органам місцевого самоврядування через електронний кабінет (геопортал) відповідно до територіальної юрисдикції (компетенції). Визначити правовий режим охорони інтелектуальної власності щодо матеріалів вишукувань (науково-технічних звітів) на рівні закону з зазначенням можливості їх використання органами державної влади та органами місцевого самоврядування для ознайомлення у випадках суспільної потреби та суспільної необхідності.

8.5. Проектування

Проектування — важливий етап у процесі будівництва об'єкту. Саме на цьому етапі закладаються основні параметри об'єкту будівництва, визначаються техніко-економічні показники, будівельні матеріали, естетичний вигляд будівлі. Процедури при проектуванні об'єктів будівництва врегульовано законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність» «Про будівельні норми», «Про охорону культурної спадщини», низкою підзаконних актів і державними будівельними нормами.

Вихідні дані на проектування

Містобудівні умови та обмеження (МУО). Серед проблем, пов'язаних із наданням/отриманням МУО варто відзначити: відсутність джерел формування МУО через брак детальних планів територій по всій Україні; корупційні ризики при відмові у видачі МУО з необґрунтованих причин; правова невизначеність щодо термінології (висотність, щільність забудови); закритість інформації про умови та обмеження земельних ділянок.

Необхідно встановити джерелами МУО всі види містобудівної, землевпорядної, пам'яткоохоронної та природоохоронної документації. При відсутності детального плану територій на вільних територіях, запланованих під житлову забудову, встановити вимогу розробки детального плану. При точковій забудові без детального плану територій включати вимоги щодо щільності, висотності та інших параметрів з огляду на оточуючу забудову (окрім висотних будівель). Переглянути природу МУО, встановити, що МУО є різновидом публічної інформації (за умови встановлення процедури подальшої перевірки проєктної документації на відповідність МУО), встановити право на отримання МУО будь-якої зацікавленої особи (не лише власників ділянок), зробити МУО публічною інформацією з обов'язковою публікацією на сайті УОАМ. Встановити алгоритм формування МУО для випадків наявної та відсутньої містобудівної документації, визначити терміни «висотність будівель та споруд», «щільність забудови». Встановити строки дії МУО.

Технічні умови (ТУ). Проблематика у наданні/отриманні технічних умов полягає у фрагментарності процедур видачі ТУ різними органами; недостатній стандартизації та суб'єктивній оцінці операторів мереж; корупційних ризиках через непрозорість видачі ТУ; відсутності єдиної цифрової платформи для подання заявок.

Необхідно уніфікувати процедури видачі ТУ: встановити єдину процедуру видачі всіх ТУ через ЄДЕССБ; ввести категорії ТУ залежно від класу наслідків об'єкта; запровадити спрощений режим для малих об'єктів. Стандартизація змісту: встановити обов'язковий зміст ТУ; запровадити уніфіковані тарифи на приєднання за європейським зразком; врахувати вимоги до енергоефективності та відновлюваних джерел енергії.

Завдання на проектування. В законодавстві наявне різне трактування терміну у різних нормативно-правових актах, також існують правові колізії між законами та підзаконними актами.

Необхідно надати єдине визначення «завдання на проектування», узгодити з ним норми інших законів і підзаконних актів.

Реставраційне завдання. Є вихідними даними для розробки науково-проєктної документації на реставрацію об'єктів культурної спадщини, однак згадка про нього на рівні закону — відсутня.

Необхідно ввести реставраційне завдання в законодавче поле як вихідні дані для розробки науково-проєктної документації на реставрацію об'єктів культурної спадщини.

Мотивовані висновки уповноваженого органу містобудування та архітектури (УОАМ). Необхідно розробити ієрархію прийняття рішень: становити ієрархію

формування умов забудови при відсутності документації просторового планування на місцевому рівні. Пріоритетним має бути обов'язкове врахування наявної містобудівної документації всіх рівнів. Включити в процедуру видачі мотивованих висновків архітектурно-містобудівні ради. Необхідно сформулювати чіткий перелік документів для отримання мотивованого висновку; застосувати польський і німецький досвід: видача містобудівних обмежень в межах щільності оточуючої забудови.

Здійснення проєктної діяльності

Термінологічні проблеми: нечіткість визначень ключових понять: "проєкт", "проєктна документація", "проєкт твору архітектури" тощо; відсутність поняття "стадії проєктування" на рівні закону, колізії між нормативними актами щодо складу проєктної документації демонструють неточності в містобудівному законодавстві, що, вочевидь, потребує врегулювання.

Необхідно ввести поняття "стадії проєктування" на рівні закону; надати чітке визначення поняттям: "проєктна документація на будівництво", "проєктування", тощо; встановити стадії проєктування за аналогією з розвиненими країнами світу.

Процедурні недоліки: неврегульованість експериментального будівництва не дозволяє розвивати науково-технічну складову проєктування; правова невизначеність проєктів повторного використання потребує якісного врегулювання; відсутність імплементації положень Закону України «Про адміністративну процедуру» у процедури, пов'язані з проєктуванням, призводять до неправомірних відмов, затягування строків, прийняття незаконних рішень.

Необхідно встановити право на консультації з органами влади, громадськістю на ранньому етапі, врегулювати види архітектурного проєктування: варіантне, індивідуальне, конкурсне, концептуальне, серійне, типове, експериментальне.

Перевірка проєктної документації на відповідність вихідним даним та процедури погодження: попри те, що підзаконними актами встановлено необхідність перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним експертними організаціями, цього недостатньо. Відсутність оприлюднення намірів забудови у громадах призводить до порушення вихідних даних на проєктування при будівництві, і як наслідок, до хаотичної забудови і антизабудовних протестів; невизначеність процедур погодження проєктної документації з органами охорони культурної спадщини призводить до затягування строків розгляду такої документації органами охорони культурної спадщини та корупційних ризиків; заборона фахового розгляду окремих проєктів будівництва на архітектурно-містобудівних радах знижує якість архітектурних рішень. Необхідно встановити публічні та відкриті процедури перевірки проєктної документації на відповідність вихідним даним.

Громадська участь та прозорість

Відсутність чітко визначеної процедури оприлюднення намірів забудови призводить до антизабудовних протестів, зниження якості архітектурного середовища населених пунктів, порушень при отриманні дозволу на будівництво, усуває громадськість і органи місцевого самоврядування від спільнотворення власного міста/селища/села.

Необхідно встановити вимогу обов'язкового оприлюднення намірів забудови до отримання дозволу. Забезпечити публікацію на сайтах органів місцевого самоврядування проєктних рішень у достатньо інформативному вигляді. Визначити обов'язкові випадки, що потребують громадського обговорення. Встановити, що органи самоорганізації населення є обов'язковою стороною планувальних процедур.

Громадське обговорення

Скасування громадських обговорень окремих об'єктів будівництва призвело до численних антизабудовних протестів, відсутність залучення мешканців до прийняття рішень протирічить демократичним принципам розбудови міст.

Необхідно встановити випадки і процедури обов'язкового громадського обговорення окремих визначних об'єктів будівництва.

Необхідно встановити чіткі межі дискусій при громадських обговореннях, забезпечити неможливість відходу від предмету обговорення чи апелювання до проблематики що не відноситься до предмету обговорень, задля розмежування політичних дискусій та громадських обговорень. Ввести інститут репутації з публічним оприлюдненням задля уникнення наклепу та маніпуляцій.

Технічні та організаційні проблеми

Експертиза та контроль. Серед проблем варто відзначити нечітко встановлені процедури проходження експертизи проєктів з відхиленнями від державних будівельних норм, ввести прецедентний метод для погоджених відхилень від норм, публічність оприлюднення; відсутність єдиних підходів до проведення експертизи в експертних організаціях; недосконалі механізми контролю якості експертних звітів та кваліфікаційних вимог до експертних організацій. *Електронний документообіг.* Неповнота даних в ЄДЕССБ, відсутність стандартизованих форматів для завантаження документації, проблеми інтеграції з іншими державними системами призводять до ручного завантаження документів та проблем із проходженням процедур в електронній системі. *Відповідальність та страхування.* Існує нечітке розмежування відповідальності між учасниками проєктування; відсутнє обов'язкове страхування професійної відповідальності; недосконалі механізми відшкодування збитків.

Необхідно встановити критерії для експертних організацій, порядок позбавлення сертифікатів недобросовісних експертів, процедуру перехресної перевірки якості експертних звітів; визначити права, обов'язки та відповідальність кожного учасника процесу; надати визначення "головного архітектора проєкту" та "головного інженера проєкту", розмежувати їхні повноваження.

Конкурсне проєктування

Конкурсне проєктування в Україні відрізняється малою поширеністю, відсутністю відповідальності за непроведення конкурсів у випадках, коли законом встановлено необхідність їх проведення, відсутністю рамкового терміну «конкурс проєктів» або «конкурс на проєктування», який покриває архітектурні, містобудівні та інші конкурси, відсутні терміни і тлумачення таких видів конкурсів, як «конкурс ідей» та «конкурс проєктів». Поняття і процедури «відкритий», «закритий» та «замовлений» конкурси не відповідають загальносвітовим «open competition» (відкритий конкурс), «restricted competition» (конкурс з обмеженою участю), «invited competition» (конкурс за запрошенням), що призводить до складнощів при організації і проведенні міжнародних конкурсів. Не встановлена стадія конкурсного проєктування (передпроєктна стадія), це призводить до помилок у програмах та умовах конкурсів та неоднозначного трактування і розуміння як замовниками, так і учасниками і членами журі результатів конкурсів. Законодавчо не визначені принципи конкурсної практики, зокрема: рівність можливостей для всіх учасників; прозорість процедури; незалежність журі; якісне конкурсне завдання; анонімність подачі конкурсних проєктів; премії та винагорода; авторські права; вирішення суперечок; участь громадян. Описані проблеми призводять до погіршення інвестиційного клімату, зниження якості архітектурного середовища, збільшення корупційних ризиків, ускладнення процедур для добросовісних учасників, зменшення довіри громадян до органів влади, хаотичної забудови без належного планування, антизабудовних протестів.

Необхідно закріпити термінологію відповідно до світових стандартів: "конкурси з проектування", включити принципи проведення конкурсів; врегулювати стадію конкурсного проектування; визначати "зони конкурсного проектування" у містобудівній документації; встановити обов'язковість конкурсів для об'єктів повторного використання на замовлення органів місцевого самоврядування та державної влади, врегулювати участь громадськості при проведенні конкурсів на стадії формування конкурсного завдання.

Фаховий розгляд

Необхідно встановити перелік об'єктів, розгляд яких на архітектурно-містобудівній раді є обов'язковим, надати право місцевим радам депутатів визначати типологію таких об'єктів на своїй території.

Консультації та погодження

Необхідно впровадити консультації на різних етапах проектування та будівництва. Впровадити обов'язок замовника надати проєкт на перевірку вихідних даних до затвердження. Чітко визначити поняття «містобудівні, архітектурні, ландшафтні перетворення». Встановити процедуру погодження органами охорони культурної спадщини та вичерпний перелік документів для надання адміністративної послуги. Визначити критерії погодження та роль та відповідальність консультативних рад, ввести прецедентний метод та публічні розбір та оприлюднення голосування, елементи інституту репутації.

Проекти повторного використання

Надати чітке визначення термінам: "проектні рішення повторного використання", "проектні рішення прив'язки", визначити обов'язковість архітектурного конкурсу для проєктів повторного використання окремих категорій.

Затвердження та коригування проєктної документації

Встановити чіткі критерії затвердження проєктної документації, класифікувати зміни за ступенем впливу: критичні, значні, незначні; визначити терміни розгляду для кожної категорії змін.

Електронний документообіг

Встановити обов'язковий перелік даних для внесення до ЄДЕССБ, затвердити стандартизовані формати файлів та метаданих; створити інтерфейси інтеграції з іншими державними системами. Впровадити альтернативну можливість роботи в офлайн.

Страхування та відповідальність

Необхідно запровадити обов'язкове страхування професійної відповідальності проєктувальників.

Страховий фонд проєктної документації

Передбачити створення страхового фонду проєктної документації для об'єктів СС2-СС3; визначити порядок закладення проєктної документації до страхового фонду через ЄДЕССБ.

Будівельний паспорт

З огляду на великі руйнації садибної житлової забудови з метою впровадження принципу відбудови "краще, ніж було", необхідно покращити якість індивідуального житла: запровадити архітектурні конкурси на кращі проєкти садибного житла; обмежити будівництво за будівельним паспортом об'єктами до 180 кв.м; запровадити вимоги "зеленого" будівництва, запровадити систему комплексного підходу до архітектури та дизайн коду території.

8.6. Будівництво

Правовий статус замовника будівництва

У Кодексі необхідно чітко визначити та розмежувати правовий статус усіх ключових учасників будівельних відносин - замовник", "забудовник", "девелопер", "інвестор"; розподілити відповідальність між ними, закріпити чіткий механізм передачі функцій замовника.

Необхідно закріпити девелоперський договір як окремий вид правочину в Цивільному кодексі або Кодексі просторового планування і забудови територій, закріпити його істотні умови, предмет, права та обов'язки сторін, механізм розподілу відповідальності між замовником та девелопером перед третіми особами. Це дозволить вивести з тіні фактичні відносини та захистити всіх учасників.

Застаріла радянська система управління капітальним будівництвом (УКБ) не мотивує до ефективності у державного замовника, присутній розрив відповідальності між УКБ та кінцевим користувачем, велику кількість проблем додає "рване фінансування" через бюджетні періоди.

Необхідна докорінна реформа самої інституції "публічного замовника". Замість монопольних замовників слід перейти до гнучкої системи. Для невеликих та типових проєктів функції замовника варто передавати безпосередньо кінцевому балансоутримувачу, надавши йому право залучати на договірній основі сертифікованих інженерів та менеджерів проєктів. Для великих, складних інфраструктурних об'єктів необхідно впровадити практику залучення на відкритих та прозорих конкурсах професійних приватних компаній з управління проєктами.

Необхідно запроваджувати підхід "Design-Build" (проєктування та будівництво "під ключ" одним виконавцем), що стимулює інновації та оптимізує витрати. При цьому такий підхід може бути використаний для об'єктів СС1 та СС2. Для складних та важливих об'єктів бажано використовувати традиційну процедуру для забезпечення економічної незалежності архітектора, яка забезпечує вищу якість.

Правовий статус інженера-консультанта

Наразі законодавство не в повній мірі регулює діяльність інженера-консультанта, який має менший обсяг повноважень порівняно з міжнародними стандартами FIDIC, і залежить від договірних відносин з замовником, не маючи самостійного статусу. Високий рівень інфляції знецінює власні кошти замовника, надвисокі відсоткові ставки роблять банківське кредитування нерентабельним, залучення коштів від покупців нерухомості є ризикованим.

Необхідно законодавчо закріпити обов'язкове залучення незалежного інженера-консультанта для всіх значних бюджетних будівництв, обрання його через систему закупівель. Імплементувати в законодавство статус інженера-консультанта, наділивши його повноваженнями, що відповідають міжнародній практиці (FIDIC) і внести зміни до Цивільного кодексу, які б визнавали інженера-консультанта самостійним учасником відносин підряду, чії рішення (в межах договору) є обов'язковими для підрядника. Крім того, необхідно розробити окреме нормативно-правове регулювання діяльності інженера-консультанта за аналогією з регулюванням порядку виконання авторського та технічного нагляду.

Зниження ризиків інвестицій у будівництво

Наразі інвестиції у будівництво в Україні є ризикованими. Це пов'язано не тільки з викликами війни, а і недосконалими фінансовими механізмами. Найбільш поширеною моделлю фінансування житлового будівництва є залучення коштів фізичних та юридичних осіб — майбутніх власників нерухомості. Ця система, хоч і дозволяє девелоперу розпочинати проєкти з мінімальним власним капіталом, створює ризики для інвесторів (мешканців громад). Будь-яке зниження попиту може миттєво зупинити надходження коштів, що призводить до зупинки будівництва та створює «будівельну піраміду», де добудова об'єкта залежить від залучення нових інвесторів.

Ключовим напрямом має стати запровадження обов'язкового фінансування об'єктів нерухомості із залученням коштів населення через ескроу-рахунки. А також розробка державних програм підтримки - субсидування відсоткової ставки за кредитами для проєктів, що мають соціальне чи економічне значення. Одночасно необхідно розвивати ринок небанківського фінансування шляхом впровадження будівельних облігацій з державними гарантіями та створення сприятливого податкового режиму для інвестиційних фондів. Необхідно вдосконалити законодавство про заставу, чітко визначивши механізм використання майбутнього об'єкта нерухомості та спеціальних майнових прав на нього як повноцінного та ліквідного забезпечення, що знизить ризики для банків і зменшить їхні вимоги до додаткового забезпечення.

У сфері залучення коштів від покупців нерухомості потрібно перейти від моделі прямого фінансування забудовника до більш безпечних механізмів, що захищають інвесторів, не паралізуючі при цьому діяльність замовника. Найбільш ефективним рішенням є впровадження обов'язкових ескроу-рахунків (рахунків умовного зберігання), а також страхування об'єктів нерухомості.

Підготовчі роботи

Існує складність розмежування підготовчих робіт від основного будівництва та різночитання щодо допустимих параметрів робіт. Також наявні процедурні складнощі: складність отримання карток на порушення благоустрою; відсутність інтеграції з ЄДЕССБ процедур благоустрою; різні вимоги у різних населених пунктах. У місцевих органах недостатньо ресурсів для контролю, слабкі механізми притягнення до відповідальності, неякісне відновлення благоустрою. Серед екологічних проблем варто відзначити незаконну утилізацію будівельних відходів, порушення вимог щодо родючого шару ґрунту, недостатній контроль з боку екологічних органів. Наявні конфлікти з громадськістю та власниками/користувачами суміжних ділянок. Окремим блоком проблем для замовника є складнощі з тимчасовим використанням земельних ділянок поза межами будмайданчика.

Необхідно розробити деталізований перелік підготовчих робіт з чіткими критеріями їх ідентифікації, що мінімізує ризики для забудовників при виборі дозвільної процедури. Уніфікувати термінологію у всіх дотичних НПА та ДБН. Інтегрувати отримання дозволів на порушення благоустрою до ЄДЕССБ, створивши уніфікований електронний модуль для забезпечення "єдиного вікна". Запровадити принцип "мовчазної згоди" для окремих погоджень. Встановити прозорі методики розрахунку вартості відновлення благоустрою. Впровадити ризик-орієнтований підхід до контролю. Використовувати сучасні технології моніторингу: фото- та відеофіксацію через ЄДЕССБ, дрони та супутникові знімки. Активно залучати громадськість через електронні інструменти для повідомлень про порушення.

Необхідно впровадити ефективну систему поводження з будівельними відходами та ґрунтом. Зробити обов'язковим розроблення Плану управління відходами (ПУВ) як частини ПОБ, з поданням через ЄДЕССБ. Стимулювати роздільний збір та переробку відходів економічними та нормативними заходами. Сприяти розвитку ринку вторинної сировини. Посилити контроль і відповідальність за незаконне розміщення відходів та неналежне поводження з родючим ґрунтом, забезпечивши невідворотність покарання.

Законодавчо закріпити обов'язок забудовника завчасно інформувати громадськість про плановані підготовчі роботи та заходи з мінімізації впливу. Впровадити механізми досудового врегулювання спорів. Створити та підтримувати Єдину електронну державну цифрову карту інженерних комунікацій, інтегровану з

ЄДЕССБ, та зробити її обов'язковою для використання. Деталізувати відповідальність учасників за порушення на етапі підготовчих робіт.

Виконання будівельних робіт

Основними проблемами при виконанні будівельних робіт є: порушення технології виконання робіт; використання неякісних або фальсифікованих будівельних матеріалів; низька кваліфікація виконавців; формальний вхідний контроль якості будматеріалів; формальний характер авторського та технічного нагляду; нерегулярне заповнення журналів робіт; відсутність реальних важелів впливу на підрядника, ризики неможливості абсолютної відповідності проєкту при реалізації; тривалі процедури внесення змін; самовільні відхилення підрядників від проєкту; порушення безпеки; ігнорування вимог охорони праці; формальні інструктажі з безпеки; високий рівень травматизму на будівництві, відсутність сортування будівельних відходів; незаконне розміщення відходів і відсутність стимулів для їхньої переробки.

Також наявні повільне впровадження сучасних методів управління та цифрових технологій та дефіцит кваліфікованих кадрів.

Необхідно підвищити статус та відповідальність інженерів технагляду, забезпечивши їхню незалежність (можливо, із залученням через незалежні організації або ЄДЕССБ для об'єктів ССЗ/бюджетних). Посилити персональну відповідальність за порушення. Надати проєктувальникам (авторський нагляд) реальні важелі впливу, включаючи право вимагати зупинки робіт. Запровадити інститут незалежного аудиту якості для складних об'єктів. Ввести обов'язкове страхування професійної відповідальності для всіх сертифікованих учасників. Цифровізувати журнали нагляду в ЄДЕССБ.

Посилити ринковий нагляд за будпродукцією. Створити в ЄДЕССБ реєстр сертифікованої продукції. Запровадити електронну ідентифікацію та простежуваність ключових матеріалів. Зробити обов'язковим лабораторний супровід для критичних робіт/матеріалів з фіксацією результатів в ЄДЕССБ.

Модернізувати систему профосвіти з обов'язковим впровадженням дуальної освіти. Запровадити систему безперервного профрозвитку та регулярної сертифікації інженерно-технічних працівників (наприклад, виконробів). Створити єдиний реєстр сертифікованих фахівців в ЄДЕССБ.

Виконавча документація

Існує розпорошеність норм по актах різної юридичної сили, правова невизначеність щодо складу виконавчої документації. Паперовий документообіг переважає цифровізацію; застарілі форми документів; відсутність гнучкості та ризик-орієнтованого підходу. Невизначений статус цифрових даних; відсутність регулювання BIM-технологій; розмитість порядку внесення змін під час будівництва. Наявні корупційні ризики: суб'єктивізм інспекторів через "орієнтовний" перелік документів; затягування процедур підписання актів; імітація контролю замість реальної перевірки якості.

Існує нагальна потреба врегулювання процесів оформлення виконавчої документації на рівні нормативно-правового акту. Необхідно законодавчо закріпити диференційований підхід до складу виконавчої документації в залежності від класу наслідків. Крім того, необхідно продовжувати інтеграцію BIM у правове поле. Також слід розробити чіткий регламент використання фото та відео як доказів.

Авторський нагляд

Серед проблем варто відзначити відсутність реальних важелів автора щодо припинення порушень, опосередкований механізм впливу через повідомлення, неможливість прямого зупинення неякісних робіт. Досі існують випадки підписання паперів без реального контролю та заповнення журналів постфактум. Проблемою є

мінімальне фінансування авторського нагляду. Кошторисні норми для розрахунку вартості авторського нагляду є необ'єктивними, від того існує економічна немотивованість архітекторів до якісного нагляду, адже як наслідок — це робота у збиток або формальні відписки. Розмиті межі між функціями різних видів нагляду. Також присутня афілійованість структур у будівельних холдингах при відсутності економічної незалежності автора, що призводить до неефективного авторського нагляду.

Необхідно розширити та посилити повноваження суб'єктів авторського нагляду, передбачити право ГАПу/ГППу видавати обов'язковий до негайного виконання припис про зупинення будівельно-монтажних робіт на конкретній ділянці у випадку виявлення критичних відхилень від проєкту. Переглянути методику розрахунку вартості авторського нагляду, яка б базувалася на людино-годинах та враховувала: клас наслідків та категорію складності об'єкта; планову тривалість будівництва; кількість обов'язкових планових візитів на об'єкт на кожному етапі будівництва; реальні витрати на відрядження. Необхідно зробити ведення журналу авторського нагляду в ЄДЕССБ обов'язковим для всіх об'єктів, незалежно від класу наслідків (можливо, зі спрощеним інтерфейсом для СС1). У рамках розробки Кодексу створити чітку "матрицю відповідальності", яка б детально, розмежовувала зони контролю та відповідальності авторського нагляду, технічного нагляду, підрядника та замовника. Крім того, варто поширити вимогу обов'язкового страхування відповідальності не лише на архітекторів, а й на інженерів-проектувальників, які здійснюють нагляд. Варто запровадити механізми фіксації конфліктів інтересів. Наприклад, запровадити декларування в ЄДЕССБ будь-яких зв'язків (фінансових, родинних, корпоративних) між проєктною організацією, замовником та генпідрядником.

Технічний нагляд

На будівництві наразі існує конфлікт інтересів, а саме фінансова залежність інженера технагляду від замовника будівництва та можливість звільнення принципового фахівця і перетворення інституту технагляду на сервісну функцію замовника. Існує юридично слабкий статус вимог інженера, довгий шлях реагування через органи державного архітектурно-будівельного контролю, відсутність механізму зупинки робіт. Використовуються неринкові ціни на послуги технічного нагляду, існує фізична неможливість якісного нагляду на багатьох об'єктах, впроваджується "кабінетний" нагляд замість реального контролю. Присутня асиметрія відповідальності: величезна відповідальність при слабких повноваженнях, кримінальна відповідальність без адекватних інструментів, залежність від замовника при персональних ризиках.

Необхідно забезпечити незалежність інженера технічного нагляду. Для об'єктів класів наслідків СС2, СС3 та всіх об'єктів, що фінансуються за публічні кошти, запровадити модель, за якою замовник не наймає інженера технагляду напряму. Натомість він звертається до незалежної інституції (це може бути спеціально створена державна установа або уповноважена СРО) і вносить на її рахунок фіксовану суму, розраховану за державною методикою. Надати інженеру технагляду право видавати в ЄДЕССБ припис про негайне зупинення робіт. Законодавчо встановити жорстку відповідальність (значні штрафи) для підрядників за ігнорування припису інженера технагляду. Розробити та затвердити на рівні КМУ обов'язкову методику розрахунку мінімальної вартості послуг технічного нагляду. Ця вартість має залежати від класу наслідків, складності, тривалості будівництва та включати всі накладні витрати. Необхідно зробити обов'язковою умовою для здійснення діяльності наявність договору страхування професійної відповідальності з реальним, а не символічним покриттям. Страхова історія інженера (кількість страхових випадків) має бути публічною

інформацією в реєстрі ЄДЕССБ, що стане додатковим репутаційним фільтром для замовників.

Державний архітектурно-будівельний контроль

Система державного архітектурно-будівельного контролю включає в себе: 1) дозвільну функцію, 2) контроль на будівництві, 3) процедуру введення в експлуатацію об'єкту будівництва.

Дозвільні процедури

Для об'єктів із класами наслідків СС2 та СС3 існують обтяжливі вимоги додаткових погоджень і документів. Контролюючі органи тлумачать положення державних будівельних норм у різний спосіб. Існує простір для зловживань посадовців через розмиті формулювання, відбувається затягування процесу через формальні зауваження. Відсутня прозорість внутрішніх процесів в органах державного архітектурно-будівельного контролю (далі — ДАБК). Досі існують проблеми, пов'язані із впровадженням ЄДЕССБ: часті технічні збої та недоступність систем, неповна інтеграція з іншими державними реєстрами, незрозумілий інтерфейс і послідовність дій для користувачів. Не до кінця реалізована незалежність експертних організацій, відбуваються помилки у визначенні класу наслідків (СС1, СС2, СС3), відсутня єдина практика застосування законодавства, що переджує юридичну невизначеність і непередбачуваність. Часто перевірка документів є формальною, без глибокого аналізу змісту. Нестача кваліфікованих кадрів, низька мотивація та плинність персоналу в в ДАБК негативно впливають на якість та оперативність розгляду документів. Механізми відповідальності за надання неправдивих відомостей та протиправні дії неефективні. Існують колізії між нормами Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" та іншими законами (Земельний кодекс, Закон "Про охорону культурної спадщини", екологічне законодавство). Наприклад, вимоги щодо погоджень від органів охорони культурної спадщини нечітко інтегровані в загальну процедуру.

Необхідно поглибити диференціацію залежно від класу наслідків та функціонального призначення: для СС1 та індивідуального житлового будівництва — максимальне збереження та розширення повідомного принципу. При цьому у органу місцевого самоврядування має бути право відреагувати на таке повідомлення. Відповідальність за достовірність даних покласти на замовника та сертифікованого проектувальника/архітектора. Для СС2 — впровадити дворівневу систему: для стандартних/менш складних об'єктів — розширений повідомний принцип (декларації) з поданням проекту та позитивного звіту експертизи, з автоматичною або максимально швидкою реєстрацією; для складних/унікальних/небезпечних об'єктів СС2 — зберегти дозвільний принцип, але зі скороченим переліком документів та строками. Для СС3 — зберегти дозвільний принцип з ретельною перевіркою та комплексною експертизою, але з максимально чіткою процедурою та строками.

Необхідно переглянути перелік документів для отримання дозволу (документи, які існують в реєстрах органів державної влади та місцевого самоврядування не мають вимагатися у заявника), залишивши лише необхідні для підтвердження безпеки та відповідності, максимально використовуючи дані з держреєстрів через ЄДЕССБ. Розглянути можливість надання дозволу на окремих етапах будівництва або на певний час, з поновленням після перевірки. Частково зазначені проблеми вирішуються імплементацією положень Закону України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-ІХ до процедур у містобудуванні.

Також необхідно здійснити заходи з максимальної цифровізації та інтелектуалізації ЄДЕССБ.

Для підвищення прозорості та мінімізації корупційних ризиків варто впровадити механізми консультування та допомоги, сформулювати вичерпний та

однозначний перелік підстав для відмови у видачі дозволу/реєстрації повідомлення, щоб унеможливити суб'єктивне трактування. Кожна відмова має містити чітке мотивування і зазначення порядку і строків оскарження. Оприлюднювати всі рішення та обґрунтування в ЄДЕССБ для громадського контролю. Встановити чіткі механізми персональної відповідальності посадових осіб ДАБК за неправомірні дії або бездіяльність. Перейти від тотального контролю до ризик-орієнтованого підходу, фокусуючись на об'єктах підвищеного ризику (СС3 та складні СС2). Стандартизувати процедури розгляду документів в усіх органах ДАБК через методичні рекомендації, навчання та контроль з боку ДАБК.

Необхідне чітке визначення відповідальності всіх учасників; забезпечення ефективного механізму оскарження; забезпечення спрощеної процедури для встановлення елементів безбар'єрного доступу до будівель та споруд.

Контроль на будівництві

Заходи з контролю неефективні: наявні обмеження для позапланових перевірок; неспівмірні штрафи з потенційним прибутком від порушень; системне оскарження рішень органів контролю у судах. При цьому відповідальність інспектора є ілюзорною: доведення прямого умислу інспектора є складним; відсутній механізм особистої матеріальної відповідальності; наявна політична залежність та зовнішній тиск.

Необхідно провести реформу кадрової політики, орієнтуючись на професійну складову. Замість утримання великого штату низькооплачуваних та недостатньо кваліфікованих працівників, пропонується перехід до моделі компактної, але елітної служби з радикальним підвищенням вимог до кандидатів. Кожен інспектор має бути висококласним фахівцем з досвідом роботи у будівництві чи юриспруденції, здатним самостійно аналізувати складну проєктну документацію та законодавство. Слід запровадити обов'язковий конкурсний відбір на посади головних інспекторів. слід розглянути можливість закріплення у законодавстві мінімальних розмірів оплати праці головних інспекторів. Для залучення найкращих фахівців з ринку та мінімізації корупційних стимулів необхідно встановити рівень заробітної плати інспекторів, конкурентний з приватним сектором. Щоб забезпечити високі зарплати та унеможливити політичний тиск через бюджетний процес, необхідно диверсифікувати джерела фінансування. Окрім прямого державного фінансування, можна розглянути такі моделі, як адміністративний збір, спеціальний цільовий податок. Потрібно створити механізм, за яким кожне незаконне рішення інспектора матиме для нього прямі негативні наслідки. Зокрема треба запровадити регресну відповідальність держави до інспектора. Необхідно запровадити принцип формування системи органів ДАБК на рівні, максимально наближеному до громадян, враховуючи спроможності громади із забезпеченням уникнення корупційних ризиків через ефективну систему державного архітектурно-будівельного нагляду.

Технічна інвентаризація

Існують проблеми в застосуванні нормативної бази, а саме практичні проблеми застосування нового Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488. Цей документ є відносно новим і значно менш детальним, ніж попередня інструкція. Це залишає багато специфічних та нестандартних ситуацій (наприклад, оцінка стану складних промислових об'єктів, визначення капітальності споруд) на розсуд конкретного виконавця.

Перехід від державних БТІ до ринку приватних виконавців мав на меті покращити сервіс та знизити ціни, але породив нові ризики, зокрема, наступні: демпінг

та падіння якості через конкуренцію за ціною, недостатній контроль за діяльністю приватних виконавців, економія на обладнанні та ретельності обстежень.

Існує серйозна проблема недостовірності документів, а саме виготовлення фальшивих технічних паспортів, приховування незаконних відхилень від проекту, і як наслідок - спотворення даних у державних реєстрах.

Наразі спостерігається слабка цифровізація у сфері технічної інвентаризації, відбувається переважно "аналоговий" процес обмірів, додаються скан-копії замість структурованих даних, відсутня єдина централізована база даних.

Необхідно вдосконалити існуюче правове регулювання, гармонізувати з міжнародними стандартами методику розрахунку площ, класифікацію об'єктів та їх елементів, а також вимоги до проведення обстежень з використанням сучасних технологій, таких як 3D-лазерне сканування та фотограмметрія. Це усуне юридичну невизначеність і забезпечить єдність підходів у правозастосуванні. Необхідно розширити повноваження та відповідальність саморегулювних організацій (СРО), що об'єднують сертифікованих фахівців. Необхідно наділити їх повноваженнями проводити обов'язковий вибірковий аудит технічних паспортів, виготовлених їхніми членами. У разі виявлення грубих порушень чи фальсифікацій, СРО повинна мати право призупиняти або відкликати кваліфікаційний сертифікат свого члена, а також передавати матеріали до правоохоронних органів. Необхідно внести зміни до законодавства, встановивши пряму персональну відповідальність фахівця з технічної інвентаризації за достовірність даних у технічному паспорті. Необхідно створити реєстр технічної інвентаризації.

Прийняття в експлуатацію

Підстави для відмови у видачі сертифіката готовності споруди до експлуатації сформульовані нечітко, що породжує юридичну невизначеність і зловживання з боку владних суб'єктів. Існує проблема некритичних відхилень. Жоден складний будівельний проект (особливо класів СС2, СС3) неможливо реалізувати з абсолютною, стовідсотковою відповідністю початковому проекту. Невизначеність у розподілі відповідальності породжує конфлікти між учасниками процесу.

Також наявні міжвідомчі колізії: конфлікт між МУО та підсумковим контролем ДАБК, розрив між даними різних реєстрів, що створюють патові ситуації для забудовника.

Часто процедури є формальними. Приймальна комісія має декларативний характер, існує фінансова залежність членів комісії від замовника, є проблема виключення майбутніх власників з процесу введення в експлуатацію будівлі (у випадку із багатоквартирним житлом). Замість превентивних заходів законодавство в певні періоди пропонує механізми будівельної амністії, які є реактивними. Відсутній контроль за подальшою експлуатацією.

Необхідно встановити чіткі підстави та критерії відмови у видачі сертифіката готовності споруди до експлуатації. Необхідно ліквідувати правову невизначеність шляхом внесення змін до законодавства. Слід розробити та затвердити на рівні постанови КМУ вичерпний перелік (чек-ліст) можливих порушень, які можуть бути підставою для відмови, з чітким розмежуванням на "істотні" (що впливають на безпеку) та "неістотні". Необхідно забезпечити повну інтегрованість та юридичну синхронізацію ЄДЕССБ, Державного реєстру речових прав та інших електронних реєстрів та баз даних. Має відбутися повна відмова від принципу колективного підписання та перехід до системи персоналізованої відповідальності в цифровому форматі. Необхідно законодавчо закріпити процедуру обов'язкового "перехідного технічного аудиту" багатоквартирного будинку, який має проводитись перед його передачею на баланс ОСББ чи управителю. Цей аудит має здійснювати незалежна

інжинірингова компанія, обрана або зборами інвесторів, або з державного реєстру акредитованих аудиторів.

Технічне регулювання

Вітчизняне законодавство потребує гармонізації з правом ЄС, зокрема, відсутні вимоги щодо екології та кліматичних змін, відбулася неповна імплементація Єврокодів.

Щодо базових організацій відзначається відсутність обов'язкової державної атестації для небюджетних організацій і корупційні ризики при виборі організацій приватної форми власності.

При погодженні відхилень від державних будівельних норм існують корупційні ризики, відсутні єдиний порядок погодження відхилень і каталог рішень при відхиленнях.

Не впроваджені галузеві будівельні норми у сфері охорони культурної спадщини. В законодавстві не визначено алгоритм дій проєктувальника і будівельника у випадках оновлення нормативної бази в період проєктування і будівництва.

Необхідно внести до законодавства смислову складову — на що мають бути націлені роботи із будівельного нормування в розрізі сучасних європейських тенденцій, як-от: екологізація, енергоефективність, адаптація до змін клімату, циркулярна економіка в будівництві і загальний рух у напрямку гармонізації технічного регулювання із правом ЄС. Запровадити обов'язкову державну атестацію для базових організацій. Встановити єдиний Порядок погодження відхилення від будівельних норм. Вказати, що при зміні (заміні) нормативного акту (будівельних норм), яке відбулося після надання права на виконання будівельних робіт або початку планувальної процедури коригування містобудівної, проєктної документації на будівництво, науково-проєктної документації на реставрацію об'єкту культурної спадщини не вимагається.

Знесення самочинних споруд

Існують правові колізії щодо порядку знесення об'єктів самочинного будівництва, невизначеність повноважень органів ДАБК, неефективність судового порядку з огляду на тривалість судових процедур та складність доведення необхідності знесення. Не визначена юрисдикція відповідних справ.

Крім того, на сьогодні з прийняттям Закону України "Про адміністративну процедуру" (ЗАП) з'явилася ще одна колізія — щодо порядку вирішення питання про знесення самочинного будівництва. Адже цей Закон уповноважує адміністративні органи самостійно застосовувати заходи впливу для забезпечення виконання адміністративних актів у примусовий спосіб. Натомість, Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" закріплює, що лише суд вправі прийняти рішення про знесення. Відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗАП спеціальним законом можуть бути встановлені особливості адміністративного провадження для окремих категорій адміністративних справ, проте такі особливості повинні відповідати принципам адміністративної процедури. У Прикінцевих та перехідних положеннях ЗАП зазначено, що до приведення законодавчих актів у відповідність із цим Законом вони застосовуються в частині, що не суперечить принципам цього Закону. Судовий порядок вирішення питання про знесення самочинного будівництва, принаймні, ставить під сумнів ефективність адміністративного провадження, оскільки не дозволяє оперативно здійснювати вплив та усувати виявлені порушення у сфері будівництва. Відтак, у Кодексі просторового планування та забудови територій має бути чітко визначено порядок вирішення питання про примусове знесення самочинно збудованого об'єкта.

8.7. Реставрація

Реставраційна діяльність в Україні регулюється Законом України "Про охорону культурної спадщини" (як основний вид робіт на об'єктах культурної спадщини) та Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" (як вид будівництва).

В українському законодавстві відсутнє чітке визначення поняття "предмет охорони пам'ятки", що призводить до суб'єктивного тлумачення при розробці реставраційних проєктів. Поняття "автентичність" потребує деталізації та адаптації до європейських стандартів.

Порівняно з європейською практикою, де діють чіткі методичні рекомендації реставрації, в Україні відсутня єдина методика реставрації пам'яток. Це створює правову невизначеність при обґрунтуванні реставраційних рішень перед замовником. В ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизовано принципи реверсивності та мінімального втручання відповідно до стандартів ICOMOS.

Також наявна проблематика відсутності професійної атестації реставраторів, архітекторів-реставраторів, наукових керівників реставрації, що призводить до зниження якості.

Необхідно законодавчо визначити поняття "предмет охорони об'єкта культурної спадщини" як сукупність архітектурно-художніх, історичних, конструктивних та інших цінних властивостей, що підлягають обов'язковому збереженню. Потребує деталізації поняття "автентичність" з урахуванням матеріальної, функціональної, історичної та естетичної складових відповідно до рекомендацій ICOMOS. Варто запровадити обов'язкове дотримання принципу реверсивності всіх реставраційних втручань з можливістю їх скасування без шкоди для автентичності пам'ятки. Потребує впровадження система атестації наукових керівників та архітекторів-реставраторів, реставраторів із делегуванням функцій атестації саморегульним організаціям (СРО) у сфері охорони культурної спадщини зоб'являючим врахуванням досвіду реставрації.

Науково-проєктна документація на реставрацію: структура та етапність: необхідно ухвалити Порядок розроблення, погодження, затвердження і внесення змін до науково-проєктної документації з реставрації об'єктів культурної спадщини, до якого, зокрема, внести положення щодо обов'язкового виділення дослідницької частини НПД як окремого першого етапу з самостійним фінансуванням; Типові програми науково-дослідних робіт для різних категорій пам'яток (архітектурні, археологічні, садово-паркові, містобудівні, історичні) з урахуванням сучасних методів досліджень. Необхідно визначити пріоритетні процедури відбору розробників науково-проєктної документації у відповідності до вимог Євродирективи з державних закупівель (використання нецінових критеріїв). Необхідно розробити рекомендації щодо адаптації пам'яток під сучасні потреби задля збереження та уникнення невірних тлумачень.

Технології та матеріали реставраційних робіт: має бути створений Державний реєстр реставраційних матеріалів та технологій з обов'язковою сертифікацією на відповідність вимогам збереження культурної спадщини. Розроблені рекомендації по застосуванню зазначених матеріалів відповідно до епох та особливостей об'єктів культурної спадщини.

Є потреба у створенні національного центру випробувань реставраційних матеріалів при УкрНДІпроектреставрація для експериментальної апробації нових технологій. Необхідно запровадити обов'язкову вимогу реверсивності всіх застосовуваних в реставрації матеріалів та технологій з документуванням методів їх видалення. Потребують розроблення технічні регламенти виробництва та застосування традиційних будівельних матеріалів (вапняні розчини, керамічна цегла, природний камінь) для реставраційних потреб. Необхідно встановити обов'язкову атестацію

підрядників, що використовують спеціальні реставраційні технології (ін'єкційне зміцнення, електрофізичні методи консервації).

Науковий керівник проєкту реставрації та функціональний розподіл

Вимоги до кваліфікації учасників реставраційного процесу, встановлені Законом про охорону культурної спадщини. ДБН А.2.2-14:2016 не конкретизує функції наукового керівника проєкту та його взаємодію з головним архітектором проєкту. В європейській практиці існує чітке розмежування між науковим дослідником (conservation scientist) та проєктувальником (conservation architect). В Україні ці функції часто поєднуються в одній особі, що знижує якість як наукового обґрунтування, так і проєктних рішень. Відсутні кваліфікаційні вимоги до наукового керівника проєкту та процедури його атестації. Відтак, необхідно законодавчо визначити функції наукового керівника проєкту реставрації як відповідального за наукове обґрунтування всіх реставраційних рішень та їх відповідність принципам збереження культурної спадщини. Встановити обов'язкову участь наукового керівника у проєктах реставрації пам'яток національного значення та складних об'єктів місцевого значення, а також розробити кваліфікаційні вимоги до наукового керівника.

Технічні вимоги та нормативи реставраційних робіт

Окремі технічні норми ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016, особливо в частині застосування сучасних технологій неруйнівного контролю та діагностики конструкцій, застаріли. Будівельні норми не адаптовані до специфіки реставраційних робіт. Порівняно з європейськими стандартами в Україні недостатньо врегульоване питання енергоефективності при реставрації з дотриманням принципів збереження автентичності. Відсутні спеціалізовані норми для реставрації пам'яток різних типів (дерев'яна архітектура, кам'яна архітектура, садово-паркове мистецтво). Контроль якості реставраційних робіт не передбачає використання сучасних методів діагностики.

8.8. Експлуатація об'єктів нерухомості

Основою управління нерухомістю є об'єктивна та актуальна інформація про її поточний стан. Визначення та моніторинг технічного стану — це безперервний процес діагностики стану будівлі, який складає систему періодичних обстежень та спостережень, що дозволяють виявляти дефекти та пошкодження на ранніх стадіях, прогнозувати їх розвиток та запобігати виникненню аварійних ситуацій. Моніторинг технічного стану будівлі включає технічну паспортизацію, технічне обстеження (огляд), спеціалізоване (інструментальне) обстеження. Утримання будівлі в належному стані досягається поточним ремонтом, переплануванням, капітальним ремонтом, аварійно-відновлювальними роботами. Енергетична сертифікація – це процес оцінки ефективності споживання (використання) енергії будівлею або групою будівель з метою визначення економічно обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівлі або групи будівель. Екологічна сертифікація оцінює вплив будівлі на довкілля протягом усього її життєвого циклу, а не лише на етапі експлуатації. Оцінка проводиться за широким спектром критеріїв: використання екологічно чистих та відновлюваних матеріалів, ефективність водокористування, управління відходами, якість внутрішнього повітря, вплив на біорізноманіття на ділянці, транспортна доступність.

Законодавче регулювання сфери експлуатації об'єктів нерухомості в Україні наразі є фрагментарним, застарілим та суперечливим. Нормативна база не узгоджена, містить розмиті формулювання та створює правові колізії.

Серед **проблем моніторингу стану будівель** варто відзначити: відсутність універсальної системи обов'язкових періодичних технічних оглядів; подвійна природа

та неефективність технічного паспорта; прогалини у відповідальності за непроведення обстежень; недостатня кваліфікація та контроль за виконавцями обстежень.

Проблеми у сфері системи утримання в належному стані будівель: термінологічна плутанина "поточний" vs "капітальний" ремонт; хаос у регулюванні перепланувань; провал системи фінансування капітальних ремонтів; правова невизначеність та застарілість технічних норм для проведення ремонтів

Проблеми у сфері екологічної та енергетичної сертифікації: формальний характер енергетичної сертифікації; відсутність системних економічних стимулів; практична відсутність національної системи екологічної сертифікації.

Для подолання глибокої системної кризи у сфері експлуатації об'єктів нерухомості необхідний комплексний підхід, що поєднує нормативно-правові зміни, інституційні реформи, створення економічних стимулів та цифровізацію процесів. Необхідне запровадження обов'язкового періодичного технічного огляду для всіх будівель; створення Єдиного державного електронного реєстру технічного стану будівель та споруд; чітке визначення відповідальності та створення механізму примусу; посилення вимог до кваліфікації та відповідальності експертів; створення уніфікованого та юридично зобов'язуючого класифікатора будівельних та ремонтних робіт; впровадження "повідомного принципу" для безпечних перепланувань та посилення відповідальності за небезпечні; запровадження обов'язкових цільових фондів капітального ремонту для всіх будівель; стимулювання розробки та впровадження "Типових проєктів капітального ремонту"; перетворення енергетичного сертифіката на дієвий ринковий інструмент; розробка та впровадження національної системи екологічної сертифікації; створення економічних стимулів для "зеленого" будівництва та реконструкції.

8.9. Ліквідація об'єктів нерухомості

Процес ліквідації об'єкту нерухомості — це комплексна юридична та технічна процедура, що включає фізичне припинення існування об'єкта шляхом його знесення (демонтажу) та юридичне припинення його статусу як об'єкта цивільних прав шляхом анулювання відповідних записів у державних реєстрах. Технічний аспект ліквідації охоплює розробку проєкту організації робіт зі знесення, безпосередній демонтаж конструкцій з дотриманням вимог безпеки праці, а також належне поводження з будівельними відходами. Юридичний аспект ліквідації починається з прийняття власником рішення про знесення та отримання відповідних дозвільних документів. Після фізичного знищення об'єкта необхідно офіційно зафіксувати цей факт, що є підставою для звернення до державного реєстратора з метою припинення права власності на об'єкт, який більше не існує. В умовах України, а особливо у світлі масштабних руйнувань, завданих війною, тема ліквідації об'єктів набуває особливої гостроти.

Серед європейських вимог замкнутого циклу економіки необхідно відзначити Новий план дій із економіки замкнутого циклу (new Circular Economy Action Plan (CEAP) березень 2020 та Рамкову Директиву щодо відходів (2008/98/EC)⁵², яка має на меті досягти 70% відновлення відходів будівництва та знесення до 2020 року та пропонує спочатку збільшити термін служби будівель, а потім збільшити повторне використання та переробку матеріалів.

Серед проблем в цій сфері варто відзначити: колізії законодавства та процедурна плутанина — наразі відсутні законодавчі засади регулювання процедур знесення об'єктів; криза у сфері поводження з будівельними відходами — в Україні відсутня як нормативна база, так і сучасна інфраструктура для переробки будівельних відходів; існують проблеми безпеки та нерегульованість ринку демонтажних послуг.

Розробка та прийняття спеціального законодавства — вирішення проблем у сфері ліквідації об'єктів нерухомості вимагає системного та комплексного підходу, сфокусованого на створенні нової, сучасної та прозорої нормативно-правової бази. Ключовим кроком має стати розробка законодавчих норм, які б чітко визначали термінологію, класифікували об'єкти за складністю демонтажу та встановлювали для них диференційовані процедури.

Створення національної системи управління відходами від руйнувань — необхідно створити систему, за якої переробка відходів стане економічно вигіднішою за їх захоронення шляхом введення високого екологічного податку на захоронення будівельних відходів та, водночас, надання податкових пільг для підприємств, що займаються їх переробкою та виробляють продукцію з вторсировини. Знесення будь-яких будівель має бути документально підтверджено. Необхідно забезпечити систему контролю за утилізацією будівельних відходів.

Регулювання ринку демонтажних послуг — для підвищення рівня безпеки та професіоналізму, діяльність з демонтажу об'єктів середнього (СС2) та значного (СС3) класів наслідків має підлягати ліцензуванню. Демонтажні компанії, що працюють на складних об'єктах, повинні мати обов'язковий договір страхування відповідальності перед третіми особами за можливу шкоду, завдану їхньому майну чи здоров'ю в процесі робіт або використовувати компенсаційні механізми.

8.10. Екологія

Через швидкі темпи урбанізації природні екосистеми все більше витісняються містами. Урбанізація сприяє швидкому соціальному та економічному розвитку, але в той же час призводить до викликів, таких як концентрація населення, нестача житла, дефіцит ресурсів, зменшення територій та негативний вплив на природно-заповідний фонд, скорочення біорізноманіття, ефект «теплового острова», шум, неефективне управління відходами, промислове забруднення повітря та води. Урбанізація в поєднанні зі зміною клімату призводить до збільшення ризиків і негативного впливу на людей, їхнє здоров'я, засоби існування та впливає на місцеву та національну економіку й екосистеми.

Необхідно забезпечити сталий розвиток українських природоорієнтованих міст і територій шляхом інтеграції принципів екологічної безпеки, адаптованих до вимог міжнародного та європейського законодавства, зокрема Паризької угоди, Сендайської рамкової програми зі зменшення небезпеки стихійних лих, Регламентів та Директив ЄС, пов'язаних із захистом довкілля, кліматичною нейтральністю та енергоефективністю.

Міське планування і використання територій мають відбуватися за такими принципами:

Сталий розвиток: врахування інтересів довкілля, економіки та соціальної сфери на всіх етапах містобудівного планування.

Дотримання екологічних стандартів та директив ЄС: гармонізація українського законодавства із Директивами ЄС в рамках євроінтеграційного процесу та Європейського зеленого курсу; пріоритет відновлюваної енергетики, зелених зон та збереження природного середовища, зниження промислового забруднення.

Принципи кліматичної нейтральності: розвиток інфраструктури, яка сприяє зменшенню викидів парникових газів, відповідно до Європейського зеленого курсу; проекти зі зниження енергоспоживання через інноваційні рішення в архітектурі, будівництві та транспортуванні.

Екологічна інтеграція в містобудування: збереження біорізноманіття у проектуванні нових районів; розвиток систем управління дощовими водами та захист територій від підтоплень.

Прозорість і участь громадськості: інтеграція процесів публічних консультацій у планування; врахування думки місцевих громад щодо екологічних ризиків та переваг.

Екологічні вимоги до просторового планування: містобудівні рішення мають відповідати принципам сталого розвитку, забезпечуючи баланс між економічним, соціальним та екологічним вимірами. Планування та забудова територій мають враховувати довгострокові екологічні наслідки, включно з: забезпеченням енергоефективності будівель, впровадженням відновлюваних джерел енергії, оптимізацією використання земельних та природних ресурсів. Містобудівні рішення мають відповідати Основним засадам (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затвердженим Законом України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII, відповідним регуляторним рішенням України, іншим стратегічним документам України. Усі генеральні плани міст, детальні плани територій та інші містобудівні документи мають проходити процедури стратегічної екологічної оцінки (СЕО). Містобудівні рішення повинні відповідати екологічним стандартам та всім відповідним директивам ЄС.

Екологічні вимоги до забудови: у процесі планування нових районів або реконструкції існуючих необхідно забезпечити: збереження зелених зон та їх розширення, включення у проекти забудови заходів із зменшення підтоплень, захисту водних ресурсів від забруднення та управління дощовими водами, використання екологічно чистих та енергоефективних будівельних матеріалів, прозорість та відповідність законодавству. У кожному проекті повинні бути передбачені заходи зі збереження біорізноманіття.

Кліматична нейтральність: містобудівне планування має сприяти зменшенню викидів парникових газів шляхом: розвитку громадського транспорту, велосипедної та пішохідної інфраструктури; створення зон низьковуглецевого впливу в містах; запровадження інструментів кліматичного фінансування та його обов'язкової звітності. У містобудівних рішеннях обов'язково враховуються заходи щодо адаптації до змін клімату, включаючи: використання зелених дахів і фасадів, створення систем збору дощової води для її повторного використання.

Громадська участь та прозорість: громадськість має право брати участь у розробці містобудівних документів, особливо тих, що стосуються екологічних питань. Органи місцевого самоврядування забезпечують доступ до екологічної інформації, пов'язаної з містобудівними проектами, через публічні обговорення та онлайн-платформи.

Контроль та моніторинг: органи державної влади здійснюють державний нагляд (контроль) за дотриманням екологічних вимог та стандартів у містобудуванні. Створюються механізми моніторингу екологічного стану міських територій, включаючи: системи моніторингу якості повітря, води та ґрунтів, відстеження ефективності реалізованих екологічних заходів.

Відповідальність за порушення екологічних вимог: особи та організації, відповідальні за містобудівну діяльність, несуть відповідальність за порушення екологічних стандартів згідно із законодавством України. До порушників застосовуються санкції, включно з: адміністративними штрафами, призупиненням будівельних робіт, усуненням екологічних збитків за рахунок порушника.

8.11. Благоустрій, тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності, зовнішня реклама

Благоустрій території

Закон України “Про благоустрій населених пунктів” регламентує правові, економічні, екологічні та організаційні засади благоустрою винятково в межах населених пунктів. Натомість питання благоустрою територій поза межами населених пунктів (наприклад, об’єктів дорожньої інфраструктури, рекреаційних зон, сільськогосподарських угідь, зон навколо історико-культурних пам’яток та ін.) законодавчо залишаються неврегульованими або фрагментарно регулюються іншими актами, що створює прогалини у системному підході до планування та утримання таких територій. У зв’язку із новим адміністративно-територіальним устроєм змінюються підходи до розроблення містобудівної документації — в комплексних планах розвитку території територіальної громади територія громади розглядається як цілісне утворення територій і населених пунктів.

Відсутнє нормативне визначення та вимоги до окремого виду проектної документації — «Проект благоустрою території», не пов’язаного з будівництвом, що унеможливорює легальну реалізацію повноцінних проєктів благоустрою без зведення об’єкта капітального будівництва. В українському законодавчому полі відсутнє поняття “публічні простори”, що створює неможливість їхнього якісного регулювання.

Необхідно встановити обов’язковість включення схем озеленення (зелених коридорів, дощових садів) до містобудівної документації. Запровадити інтеграцію процедур благоустрою до електронної платформи «Дія» з автоматичним зв’язком із містобудівним кадастром. Запровадити регулювання благоустрою територій поза межами населених пунктів із визначенням відповідальних суб’єктів та мінімальних стандартів облаштування. Визначити окремий вид проектної документації — «Проект благоустрою території», який можна розробляти незалежно від будівництва об’єкта, з чітко встановленою процедурою розробки та реалізації. Ввести поняття “публічний (громадський) простір”, надати законодавче підґрунтя для режимів використання у взаємодії із формою власності.

Національна політика та стратегічне планування

Необхідно розробити Державну політику у сфері благоустрою з чіткими цілями та дорожньою картою реалізації, яка поєднує просторове планування, архітектуру, екологію, соціальні функції та естетику публічного простору. Інтегрувати процедуру оцінки впливу на оточуючий благоустрій довкілля до експертизи проєктів будівництва. Запровадити секторальні програми з терапевтичним ефектом міських просторів (паркові зони, арт-інсталяції, зелені коридори).

Зелена інфраструктура та екологічний каркас

У генеральних планах багатьох населених пунктів не закладено кліматично адаптовані рішення для управління зливовими водами. Відсутні нормативні вимоги до зелених коридорів і біоретенційних систем, що ускладнює боротьбу з паводками й перегрівом міських територій.

Необхідно визначити стандартні елементи зеленого каркасу (біологічно активні зони (БАЗ), озеленені канали, дощові сади) як обов’язковий компонент містобудівної документації. Рекомендувати розробити методичні рекомендації з планування кліматично адаптованих рішень у контексті кліматичних змін. Встановити обов’язкове оцінювання ефективності зелених інфраструктур у планах зонування.

Дизайн-коди

Відсутність єдиної методології призводить до хаотичного оформлення вивісок, інформаційних щитів та вуличних меблів. Місцеві дизайн-коди часто не узгоджені з генеральними планами та режимом охорони культурної спадщини.

Необхідно надати місцевим радам право затверджувати дизайн-коди й паспорти вулиць. Внести пропозиції щодо розробки Типових рекомендацій щодо індивідуального дизайн-коду для кожного історичного центру із деталізацією характерних принципових рішень, фасадних матеріалів, кольорів і вивісок. Включити положення про уніфікацію вивісок і зовнішньої навігації до Типових правил благоустрою.

Зональне регулювання благоустрою

Необхідно визначити у містобудівній документації окремі зони з жорсткими вимогами до благоустрою для історичних і рекреаційних територій. Розробити зональні паспорти, які містять перелік дозволених елементів благоустрою та малих архітектурних форм. Затвердити уніфіковані кольорові й матеріальні палітри для кожної зони.

Тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності (ТС)

Процедури отримання паспортів прив'язки непрозорі та різняться між громадами, що стимулює самовільне встановлення ТС і корупційні практики. Відсутні єдині строки розгляду заяв і стандарти благоустрою прилеглої території.

Необхідно встановити строк розгляду заяв на паспорт прив'язки ТС. Уніфікувати форму заяви та перелік необхідних документів із додатком щодо благоустрою прилеглої території. Перенести процедуру погодження в єдину електронну систему «Дія» з інтеграцією в містобудівний кадастр.

Зовнішня реклама та схеми розміщення

Відсутність єдиної інформаційної бази й чітких правил призводить до хаотичного розміщення рекламних конструкцій, візуального шуму та порушення фасадів будівель, включаючи пам'ятки.

Необхідно створити відкриту електронну базу даних засобів зовнішньої реклами. Визначити технічні параметри рекламних конструкцій: максимальні розміри, місця розташування та вимоги до матеріалів реклами.

Пам'ятники та місця пам'яті

Необхідно визначити поняття «пам'ятник» (монументальний об'єкт у матеріальній формі) та «місце пам'яті» (простори, зелено-світлові інсталяції). Запровадити обов'язкові конкурси серед архітекторів, дизайнерів і художників із залученням громадськості. Розробити методичні рекомендації щодо розміщення та погодження, ураховуючи сакральність і культурний контекст

Контроль, відповідальність та публічно-приватне партнерство (ППП)

Необхідно створити єдину електронну систему моніторингу благоустрою з публічним доступом до результатів інспекцій. Визначити штрафи та компенсації за порушення правил благоустрою з обов'язковим відновленням пошкоджених об'єктів. Поширити практику використання PPP у сфері благоустрою: концесії на утримання парків, зелених зон та вуличної інфраструктури.

8.12. Пам'яткоохоронна діяльність

Система управління охороною культурної спадщини

Необхідно створити єдину управлінську вертикаль охорони культурної спадщини для координації діяльності всіх рівнів управління через систему державних уповноважених з питань культурної спадщини в областях. Запровадити інститут державних інспекторів з питань культурної спадщини з правом проведення перевірок дотримання законодавства та складання протоколів про адміністративні правопорушення. Розробити та впровадити національну систему моніторингу стану об'єктів культурної спадщини з використанням цифрових технологій, GIS-систем та дронів обстежень відповідно до європейських стандартів превентивної консервації.

Встановити вимогу погодження всієї містобудівної документації, що розробляється в межах територій, де розташовані об'єкти культурної спадщини, їх охоронні зони, а також територій із потенційним археологічним шаром, з відповідними органами охорони культурної спадщини. Передбачити включення процедур превентивної археології на етапі планування, з обов'язковим визначенням строків археологічного обстеження і розгляду документації. Створити єдиний електронний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом для забезпечення прозорості та підзвітності системи управління.

Цінна історична забудова

В законодавстві відсутні чіткі критерії та процедури визначення цінної історичної забудови, що призводить до її безконтрольного знищення через недосконалість правових механізмів захисту. Органи місцевого самоврядування не мають достатніх повноважень та фінансових можливостей для ефективного захисту об'єктів, які не внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Необхідно визначити поняття "цінна історична забудова" з чіткими критеріями віднесення об'єктів до цієї категорії, включаючи архітектурну, історичну, мистецьку та містобудівну цінність. Надати повноваження органам місцевого самоврядування самостійно формувати та затверджувати переліки цінної історичної забудови за участі органів охорони культурної спадщини та громадськості. Створити систему фінансової підтримки власників об'єктів цінної історичної забудови через надання податкових пільг. Запровадити механізм "тимчасової охорони" для об'єктів, які претендують на включення до переліків цінної історичної забудови, з правом органів місцевого самоврядування призупиняти роботи, що загрожують збереженню об'єкта.

Реєстри пам'яток, облік та інвентаризація об'єктів

Державний реєстр нерухомих пам'яток України оновлюється повільно та не містить вичерпної інформації про включені об'єкти, що ускладнює ефективне управління культурною спадщиною. Відсутність сучасної системи цифрового обліку перешкоджає інтеграції з європейськими базами даних.

Необхідно забезпечити інтероперабельність між Державним реєстром об'єктів культспадщини, містобудівним кадастром, Державним земельним кадастром, державними реєстрами. Впровадити використання геоінформаційних систем (GIS) з прив'язкою до системи координат УСК-2000. Запровадити систему QR-кодування пам'яток для швидкого доступу до облікової інформації, створення інтерактивних туристичних маршрутів та можливості подання звітів про порушення через мобільні додатки. Розробити національний стандарт цифрового документування об'єктів культурної спадщини з використанням технологій 3D-сканування, фотограмметрії та LIDAR для об'єктів національного значення. Встановити обов'язок оновлення облікових даних не рідше одного разу на три роки з проведенням технічного обстеження стану об'єктів та фотофіксацією змін. Для об'єктів, що перебувають у критичному стані, встановити річну періодичність оновлення інформації. Створити систему автоматичного сповіщення про зміни в межах пам'яток та зон їх охорони через інтеграцію з системами містобудівного кадастру та моніторингу земельних ділянок.

Виявлення пам'яток

Відсутні чіткі строки та процедури виявлення об'єктів культурної спадщини усіх видів, що призводить до їх втрати до моменту офіційного визнання. Недостатнє фінансування археологічних досліджень перед будівництвом призводить до знищення необлікованих археологічних об'єктів. Низький рівень обізнаності органів місцевого самоврядування щодо критеріїв виявлення пам'яток архітектури та містобудування унеможливорює своєчасне їх виявлення та занесення до переліків. Відсутність системного підходу до виявлення пам'яток історії призводить до втрати об'єктів.

Необхідно встановити єдину систему виявлення об'єктів культурної спадщини з розподілом повноважень між центральними та місцевими органами охорони культурної спадщини відповідно до категорії об'єктів. Запровадити обов'язкове проведення попереднього комплексного обстеження (археологічного, архітектурного та історичного) всіх територій перед видачею містобудівних умов та обмежень для забудови в історичних ареалах населених місць. Удосконалити систему швидкого реагування на виявлення об'єктів культурної спадщини з можливістю тимчасового призупинення будівельних робіт та укладання охоронних договорів. Розробити критерії виявлення пам'яток архітектури, історії та містобудування з урахуванням європейських стандартів та методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування щодо їх застосування. Створити мобільний додаток або сайт для громадського сприяння виявленню об'єктів культурної спадщини з можливістю подання інформації та фотофіксації потенційних пам'яток архітектури, історії та містобудування. Розробити типові форми документації для виявлення об'єктів усіх видів з використанням цифрових технологій документування та єдиних стандартів опису. Забезпечити та опрацювати можливість та критерії внесення до реєстрів пам'яток будівель періоду модернізму та пізніших періодів таких як постмодернізм та інші.

Історико-архітектурний опорний план (ІАОП)

Більшість історичних населених пунктів України (близько 70%) не мають затверджених ІАОП, що унеможливує ефективне управління історичними територіями та призводить до хаотичної забудови у історичних ареалах. Відсутні механізми оперативного оновлення ІАОП при змінах містобудівної ситуації, втраті об'єктів або виявленні нових пам'яток. Недостатня інтеграція ІАОП у систему містобудівного планування призводить до того, що історико-архітектурна документація розглядається як формальна вимога без реального впливу на містобудівні рішення. Відсутність зв'язку між ІАОП та земельним кадастром ускладнює визначення режимів використання земельних ділянок у історичних ареалах.

Необхідно встановити обов'язковість розробки мапи об'єктів культурної спадщини в складі плану громади та генерального плану міста в якості вихідних даних для розробки містобудівної документації. Визначити ІАОП як вихідні дані для розроблення містобудівної документації. Запровадити систему регулярного моніторингу та оновлення ІАОП кожні п'ять років з можливістю внесення оперативних змін при втраті об'єктів, виявленні нових пам'яток або зміні функціонального призначення територій. Створити єдині методичні рекомендації з розробки ІАОП з урахуванням європейських стандартів, рекомендацій ЮНЕСКО та принципів сталого розвитку історичних територій. Запровадити обов'язкові громадські слухання при розробці та внесенні змін до ІАОП з правом громадськості подавати альтернативні пропозиції та оскаржувати рішення в установленому порядку. Створити національну базу даних ІАОП з публічним доступом через веб-портал та можливістю завантаження матеріалів у відкритих форматах для наукових досліджень та туристичних проектів.

Участь громадськості

Низький рівень довіри між державними органами управління культурною спадщиною та недержавними організаціями обмежує ефективність співпраці у сфері збереження культурної спадщини. Відсутність системних механізмів залучення громадськості до прийняття рішень призводить до конфліктних ситуацій та опору громадських ініціатив. Недостатня правова регламентація процедур громадського контролю за станом пам'яток та діяльністю органів охорони культурної спадщини знижує ефективність громадських зусиль. Відсутність фінансової підтримки

громадських ініціатив з боку держави обмежує можливості громадських організацій здійснювати системну діяльність.

Необхідно встановити обов'язкові громадські слухання для всіх проектів у зонах охорони пам'яток з правом громадськості на отримання повної інформації про проекти та можливістю подання мотивованих заперечень, які повинні розглядатися органами охорони культурної спадщини. Запровадити механізм громадських ініціатив щодо внесення об'єктів до переліків пам'яток або цінної історичної забудови з обов'язковим розглядом таких пропозицій органами охорони культурної спадщини з мотивованою відповіддю. Розробити та запровадити програми освіти та підвищення обізнаності громадян щодо цінності культурної спадщини через систему формальної та неформальної освіти, включаючи шкільні та університетські програми. Створити національну електронну платформу "Громадський контроль культурної спадщини" для подання звернень, отримання інформації про стан пам'яток та координації діяльності громадських організацій. Рекомендувати Кабміну розробити і затвердити Порядок винагороди громадських інспекторів на виконання вимог Закону.

Освіта та реставраційна школа

Критична нестача кваліфікованих реставраторів та фахівців з охорони культурної спадщини обмежує можливості якісного збереження об'єктів культурної спадщини. За оцінками експертів, потреба у фахівцях-реставраторах перевищує їх наявну кількість у 3-4 рази. Відсутність системи обов'язкової сертифікації фахівців для роботи з об'єктами культурної спадщини призводить до залучення некваліфікованих працівників та погіршення якості робіт. Застарілість матеріально-технічної бази навчальних закладів та відсутність сучасного обладнання для навчання реставраційним технологіям знижує якість підготовки фахівців. Недостатня інтеграція навчальних програм з європейськими стандартами підготовки реставраторів обмежує можливості міжнародного визнання українських дипломів.

Необхідно створити національну систему сертифікації архітекторів, інженерів та реставраторів для роботи з об'єктами культурної спадщини з обов'язковим підтвердженням кваліфікації кожні п'ять років та ведення державного реєстру сертифікованих фахівців. Запровадити обов'язкові курси з пам'яткознавства для всіх фахівців будівельної галузі в рамках програм підвищення кваліфікації та професійної перепідготовки. Розробити та запровадити національні стандарти підготовки реставраторів відповідно до європейських вимог ICOMOS та Е.С.С.О. з можливістю отримання подвійних дипломів українських та європейських ВНЗ. Створити мережу регіональних центрів навчання реставраційним технологіям при провідних ВНЗ з сучасним лабораторним обладнанням та можливістю проведення практичних занять на реальних об'єктах культурної спадщини.

Відповідальність та утримання пам'ятки

Слабкість чинного законодавства в частині визначення відповідальності за порушення режимів охорони та використання пам'яток призводить до безкарності порушників та руйнування об'єктів культурної спадщини. Недосконалі механізми фінансових санкцій не створюють достатнього стримуючого ефекту для потенційних порушників. Відсутність дієвих економічних стимулів для належного утримання пам'яток приватними власниками призводить до їх поступової деградації через високі витрати на утримання та обмеження щодо використання. Складність процедур отримання дозволів на проведення ремонтних робіт часто призводить до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони.

Необхідно посилити адміністративну відповідальність за порушення режимів охорони культурної спадщини, орієнтуючись на проєкт КУПАП. Запровадити систему прогресивних санкцій за повторні порушення з можливістю позбавлення права

власності на пам'ятку через судовий механізм вилучення у разі систематичного нехтування охоронними обов'язками. Створити систему компенсаційних виплат власникам пам'яток за додаткові витрати на їх утримання відповідно до охоронних договорів. Запровадити механізм страхування об'єктів культурної спадщини національного значення з державною підтримкою страхових внесків. Встановити право органів місцевого самоврядування і органів державної влади на вилучення та викуп пам'яток. Створити систему регулярних перевірок стану об'єктів культурної спадщини зі складанням актів технічного стану та планів невідкладних заходів.

Дозвільні процедури

Складні та тривалі процедури погодження робіт на об'єктах культурної спадщини призводять до затягування реалізації проектів, додаткових фінансових витрат та часто до самовільного проведення робіт з порушенням вимог охорони. Відсутність чітких строків розгляду документів органами охорони культурної спадщини створює правову невизначеність для заявників. Неузгодженість вимог різних органів охорони культурної спадщини (центральных, обласних, місцевих) призводить до дублювання процедур та суперечливих висновків щодо одних і тих же проектів. Відсутність єдиних стандартів оцінки впливу проектів на культурну спадщину ускладнює прийняття обґрунтованих рішень.

Необхідно запровадити спрощену процедуру для поточних реставраційних ремонтів пам'яток місцевого значення за обов'язкової участі сертифікованого архітектора, а при впровадженні сертифікації архітекторів-реставраторів — архітектора-реставратора. Створити єдину електронну систему подання та розгляду документів "Е-дозвіл культурна спадщина" з інтеграцією до системи "Дія" та автоматичним відстеженням статусу розгляду заявником через особистий кабінет. Встановити диференційовані строки розгляду документів для поточних ремонтів, капітальних ремонтів, реконструкції об'єктів будівництва в зонах охорони пам'яток та реставрації об'єктів культурної спадщини, нового будівництва в зонах охорони пам'яток. Запровадити систему попереднього консультування заявників щодо вимог до науково-проектної та проектної документації через консультації органів охорони культурної спадщини та типові технічні умови для різних видів робіт. Створити єдиний реєстр рішень органів охорони культурної спадщини з публічним доступом через веб-портал та можливістю пошуку за адресою об'єкта, типом робіт та статусом розгляду. Запровадити механізм оскарження рішень органів охорони культурної спадщини через адміністративні суди з правом призупинення дії оскаржуваних рішень до розгляду справи по суті.

Державні програми

Критично недостатнє фінансування охорони культурної спадщини призводить до прогресуючої деградації об'єктів та їх безповоротної втрати. За даними Міністерства культури, видатки на збереження культурної спадщини скоротились на 52% за останні п'ять років. Непрозора процедура відбору об'єктів для бюджетного фінансування та затримки надходження коштів ускладнюють планування реставраційних робіт та призводять до їх подорожчання. Відсутність довгострокових програм фінансування унеможливорює системний підхід до збереження культурної спадщини. Слабкість механізмів залучення приватного фінансування та міжнародної допомоги обмежує можливості реалізації масштабних проектів збереження культурної спадщини. Відсутність податкових стимулів для приватних інвесторів знижує їх мотивацію до участі у пам'яткоохоронних проектах.

Необхідно встановити мінімальний рівень фінансування охорони культурної спадщини від обсягів ВВП з поступовим збільшенням протягом десяти років через закріплення відповідної норми у бюджетному законодавстві. Створити Державний

фонд ревіталізації історичних територій для фінансування комплексних проектів відновлення історичних ареалів. Запровадити систему грантового співфінансування проектів місцевого самоврядування з відшкодуванням витрат на збереження пам'яток місцевого значення та на об'єкти, включені до переліків цінної історичної забудови. Розробити комплексну програму податкових стимулів для приватних інвесторів, включаючи звільнення від податку на прибуток коштів, інвестованих у реставрацію пам'яток, зниження земельного податку для власників пам'яток та пільгове оподаткування доходів від туристичного використання відреставрованих об'єктів. Запровадити дієву систему публічно-приватного партнерства у сфері збереження культурної спадщини з можливістю передачі об'єктів у концесію для їх відновлення та туристичного використання на підставі затвердженого проекту на великі терміни 30 та 50 років.

Інтеграція з ЄС

Поки що відсутня системна адаптація українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини, що обмежує можливості інтеграції до європейського культурного простору. Неузгодженість термінології та стандартів з європейською практикою ускладнює міжнародне співробітництво та обмін досвідом. Недостатня інституційна спроможність українських органів охорони культурної спадщини для участі в європейських програмах та проектах обмежує доступ до міжнародного фінансування та технічної допомоги. Відсутність систематичного навчання українських фахівців європейським стандартам та методикам знижує якість пам'яткоохоронної діяльності. Війна в Україні актуалізувала потребу в адаптації європейських стандартів захисту культурної спадщини в умовах воєнного конфлікту, включаючи протоколи евакуації культурних цінностей та відновлення пошкоджених об'єктів відповідно до європейських стандартів.

Необхідно розробити та затвердити Національний план адаптації українського законодавства до директив ЄС у сфері культурної спадщини з конкретними строками (до 2030 року), відповідальними органами та індикаторами виконання, включаючи імплементацію всіх ключових європейських директив. Запровадити європейські стандарти документування та каталогізації об'єктів культурної спадщини відповідно до міжнародних стандартів CIDOC-CRM, LIDO та Dublin Core з інтеграцією до загальноєвропейської платформи Europeana. Створити Національне агентство з європейської інтеграції у сфері культурної спадщини для координації участі в європейських програмах, залучення міжнародного фінансування та забезпечення відповідності національних стандартів європейським вимогам. Розвинути систему регулярного обміну фахівцями з європейськими інституціями охорони культурної спадщини. Запровадити європейські стандарти оцінки впливу на культурну спадщину для всіх інфраструктурних проектів відповідно до Директиви 2011/92/ЄС. Створити мережу транскордонних проектів збереження культурної спадщини з сусідніми країнами ЄС.

8.13. Археологія

У сфері археологічної діяльності наявні наступні проблеми: відсутність інтеграції археологічної складової в процеси просторового планування та проектування, що призводить до втрати археологічної спадщини, інвестиційних ризиків, руйнує тяглість розвитку територій. Недосконалість процедур археологічного супроводу будівництва та відсутність чітких зобов'язань забудовників щодо фінансування археологічних досліджень. Відсутній Порядок проведення археологічних досліджень та чіткий регламент залучення археологів при будівництві. Відсутність археологічних досліджень або відповідних зобов'язань для власників земельних

ділянок на етапі розробки землевідведення, неврахування результатів археологічних досліджень під час погодження проєктів і програм містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земельних робіт органами містобудування та охорони культурної спадщини. Відсутність єдиної інформаційної системи археологічних даних та її інтеграції з містобудівними інформаційними системами, що обмежує право на інформацію.

Необхідно визначити археологічну спадщину як невід'ємну складову просторового планування та містобудівної діяльності. Встановити обов'язковість урахування археологічних даних на всіх етапах містобудівного планування і проєктування з дотриманням принципів прозорості та участі громадськості. Створити інтегровану систему управління археологічною спадщиною в контексті містобудівної діяльності з забезпеченням балансу інтересів усіх сторін. Визначити механізми фінансування археологічного супроводу будівництва за принципом "забудовник платить".

Види археологічних об'єктів

Відсутність чіткої класифікації археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування та різних режимів їх використання в містобудівній діяльності. Проблема визначення території щойно виявленого об'єкту культурної спадщини за видом археологія до набуття статусу пам'ятки місцевого чи національного значення та їх співвідношення з межами земельних ділянок і використання таких територій з містобудівної точки зору. Відсутність механізмів оперативного внесення інформації про нові археологічні зони до містобудівної документації та відповідних реєстрів та повне невиконання процедури інформування власників (користувачів) та уповноважених органів щодо набуття земельною ділянкою правового статусу щойно виявленого об'єкта культурної спадщини відповідним органом охорони культурної спадщини в письмовій формі. Недієвість механізму вилучення пам'ятки археології з Державного реєстру нерухомих пам'яток України та містобудівної документації після її комплексного дослідження.

Необхідно встановити єдину класифікацію археологічних об'єктів для потреб містобудівного планування з визначенням режимів їх використання. Визначити процедуру оперативного внесення та відповідного винесення інформації про щойно виявлені археологічні об'єкти до містобудівної документації та інформаційних систем. Встановити порядок визначення та зміни меж археологічних ландшафтів.

Облік і реєстрація археологічних об'єктів

Відсутність цифровізації археологічних зон та об'єктів шляхом інтеграції їх до галузі містобудування призводить до недосконалості процедури видачі дозволів та погоджень для проведення будівельних та земляних робіт та призводить до фактичного знищення об'єктів археології без виконання будь-яких досліджень *in situ* – відсутність єдиної Археологічної карти обмежує доступ до інформації про археологічні об'єкти при прийнятті рішень з просторового планування. Недосконалість процедур оперативного внесення нових археологічних знахідок до облікових систем та їх синхронізації з містобудівною документацією.

Необхідно створення цифрової Археологічної карти України, синхронізованої із Державним реєстром нерухомих пам'яток України. Передбачити Археологічну карту України як науково-інформаційну систему, що містить відомості про всі відомі та виявлені на території України об'єкти археологічної спадщини. Розробити порядок обліку археологічної спадщини, обов'язковість інтеграції Археологічної карти України з містобудівними інформаційними системами та кадастрами.

Зони охорони археологічної спадщини

Необхідно визначити диференційовані режими використання археологічних зон залежно від категорії археологічних об'єктів та рівня археологічного потенціалу території. Створити механізми координації між органами охорони культурної спадщини та іншими державними інституціями при встановленні археологічних зон.

Археологічні дослідження

Відсутність чітких стандартів та методології проведення археологічних досліджень у контексті містобудівного супроводу. Необхідно впровадити основи та вимоги до розроблення порядку проведення археологічних досліджень. Необхідно визначити вимоги до наукової методології археологічних досліджень з забезпеченням інформування місцевих громад. Встановити механізми координації археологічних досліджень та створення єдиної бази археологічних даних за результатами досліджень.

Дозвіл на проведення археологічних робіт

Тривалість та складність процедури отримання дозволів на археологічні роботи затримують реалізацію містобудівних проєктів та суперечить принципу ефективності. Відсутність чіткої координації між процедурами отримання археологічних дозволів та містобудівними процедурами (отримання МУО, дозволів на будівництво). Недосконалість механізмів узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та врахування інтересів місцевих громад. Проблема визначення строків дії археологічних дозволів та їх співвідношення зі строками дії містобудівних дозволів.

Необхідно інтегрувати процедуру отримання дозволів в єдину систему містобудівних дозвільних процедур. Встановити чіткі терміни розгляду заявок на археологічні дозволи та їх синхронізацію з містобудівними процедурами. Створити механізм електронної подачі та розгляду заявок на археологічні дозволи з інтеграцією в ЄДЕССБ. Визначити процедуру обов'язкового узгодження археологічних дозволів з місцевими органами влади та інформування громадськості.

Археологічний супровід будівництва

Наразі відсутнє чітке визначення випадків обов'язковості археологічного супроводу будівництва та критеріїв археологічного потенціалу територій. Існує недовіра існуючих механізмів оперативного реагування на археологічні знахідки під час будівельних робіт.

Необхідно встановити чіткі критерії обов'язковості археологічного супроводу будівництва на основі археологічного потенціалу територій. Створити систему оперативного археологічного супроводу будівництва з мінімізацією впливу на будівельні терміни. Доопрацювати існуючі механізми дій при виявленні археологічних об'єктів під час будівельних робіт, включаючи механізми компенсації додаткових витрат археологів.

Зберігання і передача знахідок

Недосконалість системи передачі археологічних знахідок до музейного фонду та їх подальшого обліку і зберігання. Відсутність механізму захоронення антропологічних решток, які не набули статусу предмета музейного значення. Відсутність ефективної системи інвентаризації та каталогізації археологічних знахідок для наукових та освітніх потреб. Недостатність механізмів публічного доступу до інформації про археологічні знахідки та їх наукове значення.

Необхідно встановити єдину систему передачі археологічних знахідок до Музейного фонду з використанням цифрових технологій. Визначити порядок захоронення антропологічних решток, що не набули статусу предметів музейного значення. Створити централізовану цифрову базу археологічних знахідок з можливістю публічного доступу до наукової інформації. Визначити джерела фінансування зберігання археологічних знахідок, включаючи внески забудовників. Встановити

вимоги до створення регіональних археологічних депозитаріїв та їх інтеграції з музейною мережею.

Інформаційні системи та публічний доступ, інтеграція даних в містобудівну документацію

Відсутність інтегрованої інформаційної системи археологічних даних, доступної для містобудівного планування та громадськості. Проблема балансування між публічним доступом до археологічної інформації та захистом археологічних об'єктів від незаконних посягань. Недосконалість цифрових форматів представлення археологічної інформації та їх інтеграції з містобудівними інформаційними системами. Відсутність обов'язковості врахування археологічних даних при розробці містобудівної документації всіх рівнів. Неузгодженість між археологічною інформацією та містобудівними рішеннями. Відсутність стандартизованих форматів відображення археологічної інформації в містобудівній документації. Проблема актуалізації археологічних даних у містобудівній документації при появі нових археологічних знахідок.

Необхідно створити єдину цифрову платформу археологічних даних, інтегровану з містобудівними інформаційними системами. Встановити рівні публічного доступу до археологічної інформації з урахуванням потреб захисту археологічної спадщини. Визначити стандарти якості та формати археологічних даних для їх використання в просторовому плануванні. Встановити обов'язковість урахування археологічних даних в усіх видах містобудівної документації. Визначити стандарти відображення археологічної інформації в детальних планах території, генеральних планах та містобудівних умовах і обмеженнях. Створити механізм автоматичного оновлення археологічної інформації в містобудівній документації через інтеграцію з Археологічною картою України. Встановити процедуру обов'язкового погодження містобудівної документації з органами охорони культурної спадщини у випадку наявності археологічних об'єктів.

8.14. Освітнє, наукове забезпечення містобудівної діяльності, професійна атестація фахівців, саморегулювні організації

Освітнє забезпечення

Серед основних проблем: відсутність галузевого визначення спеціальностей і кваліфікацій, необхідних для здійснення містобудівної діяльності; формальність підходів до сертифікації; низький рівень підвищення кваліфікації, відсутність вимог до оновлення знань при зміні законодавства, інструментів чи підходів до планування та будівництва; недостатня професійна підготовка посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування; розрив між потребами ринку містобудування та змістом освітніх програм, відсутність дієвого механізму взаємодії між закладами освіти, державою та професійною спільнотою.

Необхідно законодавчо закріпити обов'язкову наявність документа про відповідну вищу освіту за визначеною спеціальністю для осіб, які претендують на сертифікацію для здійснення окремих видів містобудівної діяльності, що мають вплив на публічний інтерес (проектування, планування, реставрація, експертиза тощо). Визначити перелік спеціальностей, підготовка за якими визнається необхідною умовою доступу до певних напрямів діяльності, із зазначенням, що їх встановлює Кабінет Міністрів України. Встановлення вимоги щодо періодичного підвищення кваліфікації або професійного оновлення знань для осіб, сертифікованих у галузі містобудування. Визначення кваліфікаційних вимог до посадових осіб, які приймають містобудівні рішення, щодо наявності освіти або спеціальної професійної підготовки у сфері містобудування, архітектури, просторового планування чи будівництва. Передбачення

обов'язкової участі професійної спільноти у розробці вимог до змісту освітніх програм, стандартів та механізмів сертифікації, з урахуванням міжнародних освітніх рамок. Визначити алгоритми встановлення обсягу державного замовлення на підготовку фахівців з архітектури та будівництва в залежності від реальних потреб для цілей планування та забудови територій. Створити умови для вступу до закладів вищої освіти через забезпечення можливості пройти творчий конкурс у всіх заявлених вступником закладах вищої освіти.

Наукове забезпечення

Галузеві наукові установи, що історично здійснювали дослідження у сфері містобудування, втратили системну підтримку з боку держави. Більшість з них не змогли адаптувати свою структуру, документообіг та наукові практики до стандартів, визначених Законом України «Про наукову і науково-технічну діяльність». Бюджетні кошти, що спрямовуються на наукові дослідження у сфері містобудування, мають переважно фрагментарний та проєктний характер, не забезпечуючи сталого розвитку наук. Відсутність конкурентного середовища та наукових мереж на рівні містобудівної науки призводить до ізоляції та фрагментарності досліджень. Університетська наука переважно не має сталих зв'язків із замовниками містобудівної документації, а наукові ініціативи з боку громадських об'єднань залишаються поза політикою підтримки з боку профільного міністерства.

Необхідно включення в законодавство положень про наукову діяльність у сфері просторового планування, проєктування, архітектури та будівництва з чітким закріпленням цілей, учасників, форм і базових вимог до підтримки та впровадження наукових розробок. Встановлення правового статусу галузевої науки, у тому числі у форматі громадських або автономних організацій науково-технічної підтримки містобудівної діяльності. Надання Кабінету Міністрів або профільному органу (Міністерство розвитку громад та територій України) повноважень щодо затвердження порядків: співпраці між проєктними організаціями та науковими установами; визнання результатів досліджень як джерела інноваційних рішень у будівництві; інтеграції наукових висновків у стандарти та нормативи. Передбачення обов'язків та інструментів координації через інституційні механізми закріплення обов'язковості залучення наукової експертизи при формуванні державних містобудівних політик та регіональних стратегій; визначення форм і процедур інституціоналізації партнерства науки, проєктантів, архітекторів і державних органів. Розмежування між поняттями «наукові дослідження» та «науково-технічне забезпечення».

Професійна атестація

Недоліки процедури професійної атестації: зберігається значний розрив між системами освіти та професійної атестації як у частині переліку галузей знань і спеціальностей, так і змісту навчальних програм. Залишаються проблеми у сфері цифровізації професійної атестації: відсутня можливість пошуку та сортування інформації про атестованих осіб в ЄДЕССБ; інформація про сертифікованих фахівців не завжди відображається у відомостях про об'єкт будівництва; не вичерпані можливості цифровізації процедур професійної атестації. При визначенні рівня професійної кваліфікації не перевіряються компетентності працівника (вимоги до практичного досвіду щодо кількості та якості виконаних робіт (послуг) і прийнятих інженерних рішень замінено формальною перевіркою «стажу роботи за фахом», однак перебування на посаді далеко не завжди є свідченням практики і досвіду за напрямком атестації). Процедури професійної атестації потребують перегляду та адаптації до права ЄС для застосування узгоджених, сумісних механізмів взаємного визнання кваліфікацій відповідно до Директиви 2005/36/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 07.09.2005 «Про визнання професійних кваліфікацій». На рівні закону не

встановлено переліку видів робіт і послуг, виконавці яких повинні проходити професійну атестацію. Залишається прогалина щодо персоналу підрядних організацій. Спостерігається недостатня ефективність контролю за діяльністю сертифікованих осіб та брак персональної відповідальності за неналежне виконання робіт (послуг) та відсутність дієвого механізму позбавлення кваліфікаційного сертифіката у разі порушення установлених вимог.

Необхідно удосконалити процедури професійної атестації: забезпечити подальшу цифровізацію усіх процедур професійної атестації, посилити вимоги статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо проведення професійної атестації. Має здійснюватися не тільки перевірка знань, а й підтвердження досвіду – кількості та якості виконаних робіт і прийнятих інженерних рішень. Забезпечити єдність підходів до навчання закладами вищої освіти та оцінки відповідності кваліфікації персоналу шляхом прийняття професійних стандартів за всіма регульованими професіями. Залучати саморегулювні організації, інші добровільні об'єднання у сфері містобудування та будівництва до розроблення освітніх програм, а провідних науковців – до підготовки професійних стандартів. Законодавчо визначити вимоги до програм підвищення кваліфікації та її проведення досвідченими фахівцями-практиками. Запровадити механізми взаємного визнання кваліфікацій з країнами ЄС та ЄЕЗ. Необхідно удосконалити контроль та посилення персональної відповідальності сертифікованих фахівців та чітке визначення підстав та запровадження дієвих механізмів позбавлення кваліфікаційного сертифіката.

Саморегулювні організації у сфері містобудування та будівництва

Серед проблем варто відзначити: відсутність єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні, відсутність на рівні закону чіткої процедури делегування СРО повноважень щодо професійної атестації. Наявність дискреційних повноважень при прийнятті рішень щодо делегування спричиняє корупційні ризики. Строковість делегування не сприяє зацікавленості СРО у посиленні власної матеріально-технічної, інформаційної, ресурсної бази та спроможності виконувати повноваження, які у будь-який момент можуть бути відкликані. Невизначеність механізмів відшкодування збитків

Необхідно формування єдиних підходів до розвитку саморегулювання в Україні; удосконалити процедуру набуття повноважень СРО; посилення механізмів персональної та корпоративної відповідальності; ліквідація невизначеності щодо поширення механізмів регулювання, контролю і відповідальності СРО на осіб, які не є її членами, в частині делегованих повноважень

8.15. Житлове будівництво

Діюча законодавча система не дозволяє планувати житлову політику в межах просторового розвитку. В містобудівній документації відсутні якісні та кількісні характеристики майбутнього житла, не розрізняються формати (наприклад, тимчасове житло, гуртожитки, житло для похилого віку, молодіжне житло, орендне житло). Існує розрив між МУО і реальною потребою у різних типах житла. Відсутність категоризації призводить до того, що переважає комерційна багатоповерхова забудова, а соціальне чи муніципальне житло майже не створюється. Громади не мають законодавчих важелів резервувати землю або встановлювати зобов'язання перед забудовником на створення публічних форматів житла, адже механізмів інклюзивного зонування у законодавстві не передбачено. Відсутня єдина система обліку житлового фонду, вимірювані індикатори житлових потреб, існує правова невизначеність режиму землі під багатоквартирними будинками, що унеможливорює ефективну реконструкцію.

Необхідно розробити механізми житлового програмування в рамках містобудівної документації, створити процедури житлової кооперації та визначити некомерційні формати житла, а також зобов'язати громади здійснювати оцінку житлових потреб з урахуванням соціальних, вікових, міграційних та інших факторів.

Види житлової забудови

Важливо передбачити впровадження класифікації житла на рівні планування та забудови, включити до документації просторового планування не лише морфотип забудови, а й цільове призначення житла, закріпити визначення ключових категорій. Доцільно також врегулювати формати змішаного житла з обов'язковими квотами на соціальні компоненти, передбачити можливість включення вимог до типів житла в МУО, зонінгу, умов конкурсного відбору забудовників.

Інвентаризація житлового фонду та оцінка потреб

В Україні немає жодної публічної системи, яка дозволила б дізнатись, скільки житла реально функціонує, у якому воно стані, що з нього є потенційним резервом, а що підлягає реконструкції або знесенню.

Доцільно запровадити вимогу обов'язкової інвентаризації житлового фонду як частини вихідних даних для розробки містобудівної документації, а також розробити єдину методику оцінки житлових потреб, що базується на демографічному прогнозуванні, аналізі структури домогосподарств, реєстрах осіб, які потребують житла, даних про фізичний стан будівель та історичні тренди ринку. Необхідно також передбачити створення цифрового житлового реєстру, який інтегрується з Державним земельним кадастром, Реєстром будівель та споруд, а також реєстрами ВПО, черговиків, бенефіціарів соціальних програм.

Планування житлового будівництва в містобудівній документації

Необхідно включити в містобудівну документацію окремий розділ, присвячений житловому забезпеченню. У ньому мають бути визначені цілі житлової політики громади, типи житла, які планується створити, розрахунки обсягів нового житла з урахуванням вихідних даних, прогнозів та інвентаризації наявного фонду, а також інструменти реалізації відповідних рішень. Доцільно також передбачити фіксацію частки соціального, орендного або тимчасового житла, визначення цільових груп, а також механізми реалізації соціального міксу на рівні територій. Громади мають бути уповноважені включати у МУО вимоги щодо створення певного відсотка соціального чи муніципального житла у складі приватної забудови або інвестувати частину прибутку у житлову інфраструктуру.

Резервування територій під соціальне та муніципальне житло

Без законодавчо гарантованого резервування територій будь-яка державна чи муніципальна житлова програма залишатиметься декларативною. У процесі підготовки містобудівної документації земельне питання або взагалі ігнорується, або підходи до розподілу територій формуються винятково в інтересах приватних інвесторів. В умовах воєнного стану рішення про забудову часто ухвалюються в обхід планувальної документації, без фіксації цільового призначення ділянок у публічних реєстрах і без резервування для потреб вразливих груп.

Необхідно закласти право і обов'язок територіальних громад резервувати земельні ділянки для соціального, муніципального, тимчасового та іншого житла публічного призначення при підготовці містобудівної документації. Має бути чітко визначено, що при зміні функціонального призначення територій або при плануванні нових житлових кварталів частина території має бути зарезервована для житлових потреб уразливих категорій населення. Крім того, потрібно передбачити те, що органи місцевого самоврядування мають право встановлювати в МУО та зонінгу зобов'язання для забудовників виділяти частину площ або ділянок під соціальне житло, а також

фіксувати це в договорах про реалізацію проєктів. Мають бути положення про формування муніципальних земельних резервів або земельних банків, які мають поповнюватися за рахунок державної, комунальної або викупленої землі, і використовуватись виключно для реалізації житлової політики у публічних інтересах.

Програмування та формати житлових проєктів

Житлові проєкти в Україні плануються як приватна інвестиційна ініціатива, громади фактично не мають механізмів програмування забудови відповідно до своїх пріоритетів. У документації просторового планування не фіксується жодна інформація про формати житлових рішень, етапність забудови, цільові групи мешканців, доступність житла, моделі фінансування. Так само не передбачено обов'язку розробляти сценарії реалізації житлової політики на конкретних територіях — з урахуванням міграційного тиску, інфраструктурних потужностей або екологічних обмежень.

Необхідно запровадити поняття житлового програмування як обов'язкової складової планування забудови у містобудівній документації. Громада або уповноважений орган розробляє структуру житлового проєкту з урахуванням потреб населення, типів житла, вразливих груп, доступності, форм власності, підходів до фінансування та етапів реалізації. Необхідно надати громадам право затверджувати програму житлового будівництва для кварталу або мікрорайону, як передумову для видачі дозволу на реалізацію великих житлових проєктів. Така програма має проходити процедуру громадського обговорення, погодження з профільними департаментами, і містити механізми зобов'язань забудовника. Крім того, варто передбачити моделі державно-приватного або муніципально-кооперативного партнерства, які дозволяють реалізовувати житло публічного призначення в межах загальної забудови.

Умови та обмеження у житловому будівництві

Наразі МУО можуть видатись у розріз з публічними інтересами, оскільки відсутній обов'язок враховувати житлову політику громади, потреби уразливих категорій населення, або зобов'язання забудовника забезпечити публічну функцію в межах проєкту. Це створює ситуацію, коли формальні обмеження є, але не мають змістового наповнення і не слугують інструментом публічного регулювання.

Необхідно запровадити норму про те, що умови і обмеження у житловому будівництві мають враховувати не лише технічні, а й соціальні, екологічні, демографічні та функціональні параметри забудови. МУО мають стати інструментом реалізації житлової політики громади — тобто включати вимоги щодо цільових типів житла, потреб різних категорій населення, наявності елементів інфраструктури, обов'язкової частки доступного або муніципального житла, архітектурних стандартів, екологічних і енергетичних обмежень, а також вимог до змішаної забудови.

Механізми реалізації житлового будівництва

Чинне законодавство не визначає ані суб'єктів реалізації житлової політики, ані механізмів конкурсного розподілу ділянок, ані порядку залучення коштів на публічне житло. Земельні ділянки надаються без конкурсу або за індивідуальними зверненнями, а громади не мають інструментів відбору забудовника за якістю проєкту, соціальними характеристиками або стійкістю рішення. Крім того, відсутній розподіл ролей між державою, органами місцевого самоврядування, кооперативами, банками, фондами та міжнародними донорами у процесі реалізації житлових програм. Водночас державне замовлення на соціальне житло не сформоване, а муніципальні оператори житлового будівництва практично не існують.

Необхідно закласти нормативні основи для реалізації житлового будівництва як публічної функції. Визначити, що реалізація житлових проєктів може здійснюватися через різні організаційні моделі — включаючи муніципальних операторів, житлові

кооперативи, державно-приватне партнерство, соціальні агентства та міжнародних виконавців. Має бути встановлено, що у випадку реалізації житла публічного призначення (соціального, муніципального, орендного, тимчасового) громада може укласти відкритий договір про реалізацію проєкту, з визначенням зобов'язань сторін, порядку фінансування, цільових показників і механізму передачі об'єктів. Передбачити обов'язковість конкурсного механізму відведення земельних ділянок або укладання угод на забудову у випадках використання публічної землі, створення спеціальних житлових фондів для реалізації інвестиційних проєктів, а також пріоритетність надання ресурсів для проєктів з високою соціальною цінністю. Слід закласти положення про участь забудовників у реалізації житлової політики громади — через пайову участь у створенні публічної інфраструктури, резервування площ, встановлення цінових обмежень або передачу частини житла до муніципального фонду.

Правовий режим земель під багатоквартирними будинками

Відсутність чіткого й автоматизованого механізму визначення правового режиму ділянок під будинками є однією з причин провалу політики оновлення житлового фонду. Неурегульованість меж і прав на ділянки позбавляє громади можливості регулювати благоустрій, озеленення, доступ до об'єктів загального користування.

Правовий режим земельної ділянки під багатоквартирним будинком є невід'ємною частиною структури житлового об'єкта і має бути визначений автоматично на підставі технічного паспорта, кадастрових меж та реєстрації права власності на квартиру. Усі нові будинки мають зводитись із паралельною реєстрацією права на землю, а для існуючих — запроваджений спрощений механізм інвентаризації й колективного оформлення, за ініціативою ОСББ, органу місцевого самоврядування або за кошти державного чи донорського фінансування. Територія навколо будинку (в межах функціонального двору або кварталу) не може бути виведена з користування співвласників без їх згоди, крім випадків переоформлення в інтересах проєкту публічного житла або реновації, погодженого в установленому порядку. Окремо має бути закріплено право громад накладати регламент на використання прибудинкових територій — щодо благоустрою, озеленення, паркування, організації проїздів, громадського простору, безпеки тощо.

Цифровізація житлового будівництва

Відсутність інтегрованої цифрової інфраструктури у сфері житла перешкоджає реалізації публічної політики. Дані про зруйноване житло, соціальні програми, потреби ВПО, стан багатоквартирних будинків, черги на житло, проєкти муніципального будівництва — або не збираються, або зберігаються у вигляді несумісних електронних таблиць. Найбільш критичним розривом є відсутність житлової компоненти у Містобудівному кадастрі України.

Містобудівний кадастр України має стати єдиною цифровою платформою для супроводу житлової політики, яка включає: відомості про стан житлового фонду, категорії житла, цільові групи, проєкти соціального, муніципального і тимчасового житла, стан реалізації житлових програм, наявність земельних резервів, реноваційні зони, об'єкти пошкодженого чи непридатного житла. Слід закріпити обов'язок територіальних громад та державних органів системно наповнювати і оновлювати ці дані, а також забезпечити відкритий доступ до агрегованої інформації для громадян, інвесторів, донорів і забудовників.

Зруйноване житло. Оцінка шкоди

Оцінка житлових втрат має бути не лише адміністративною процедурою для надання компенсації, а фундаментом відновлення, управління територіями і перезавантаження житлової політики.

Оцінка зруйнованого житла має стати містобудівною функцією, інтегрованою у систему просторового планування. Слід передбачити, що кожна громада зобов'язана вести просторово прив'язаний реєстр втрат житлового фонду, із фіксацією типу забудови, площі, кількості мешканців, ступеня ушкодження, подальшого планового статусу (підлягає відновленню, демонтажу, заміщенню). Такі дані мають передаватись до централізованої бази — Містобудівного кадастру України, бути доступними публічно у знеособленому вигляді та використовуватись як вихідні дані для розробки містобудівної документації. Слід включити положення про оцінку шкоди як етап планування житлових програм, з обов'язком враховувати ці дані при прийнятті рішень про резервування земель, вибір типів житла, порядок реалізації проєктів, пріоритетність фінансування.

Відповідальність у сфері житлового будівництва

Центральні органи виконавчої влади, зокрема Мінрегіон, Мінсоцполітики, Мінцифри, мають нести відповідальність за впровадження системи моніторингу житлової політики, затвердження методик інвентаризації житлового фонду, формування єдиного цифрового кадастру та забезпечення його функціонування.

Органи місцевого самоврядування відповідають за включення до містобудівної документації житлової стратегії, обґрунтованих розрахунків потреб, інвентаризаційних даних, а також за затвердження планувальних рішень, що відображають публічні зобов'язання у сфері житла.

Розробники містобудівної документації мають дотримуватись державних методик оцінки житлових потреб, включати типологію житла, цільові групи користувачів, сценарії розвитку та прогностичні показники.

Забудовники, які реалізують житлові проєкти з використанням публічного ресурсу або в межах політики публічного житла, мають виконувати визначені у документації зобов'язання щодо частки соціального або доступного житла, типів користувачів, етапів реалізації та якості забудови.

Кодекс має закласти основи для створення системи громадського і професійного контролю за реалізацією житлової політики. Доцільно передбачити інститут незалежного громадського аудиту на рівні громади, регулярну публікацію звітів про реалізацію житлових програм, публічне обговорення великих житлових проєктів із фіксацією зобов'язань сторін, а також контрактні моделі, що включають зобов'язання щодо передачі частини площі до муніципального фонду, вилучення ділянки у разі порушення або компенсаційні механізми на користь громади.

Кодекс має встановити відповідальність за порушення цих вимог.

8.16. Цінове регулювання у будівництві

Ціноутворенню властива певна інертність. Це знижує ефективність застосування кошторисів, призводить до затримок в оновленні розрахунків та непорозумінь з підрядниками. Особливо гостро ці недоліки проявляються при виконанні держзамовлення. Є нерівність між державною та приватною системами ціноутворення. У держзамовленні діють жорсткі кошторисні правила, у той час як у приватному секторі ціноутворення — має можливість, але не має зобов'язання дотримуватись норм ціноутворення. Однією з проблем є непрозорість структури вартості. У багатьох кошторисах відсутня структурна деталізація витрат — це ускладнює аудит і контроль. Потребує уточнення сфера застосування укрупнених показників на різних стадіях проєктування і будівництва. Низький рівень впровадження BIM-моделювання. Головною перешкодою є відсутність єдиної електронної платформи для обміну напрацьованих в різних програмних продуктах даних щодо об'єкту будівництва. Створення єдиної електронної бази платформи для використання всіма

учасниками процесу будівництва та експлуатації об'єктів можливо при розроблені відповідного класифікатора конструктивних елементів об'єктів будівництва-мови BIM-технологій. До фундаментальних проблем ціноутворення слід віднести відсутність стандартизованої методики оцінки ефективності ціни. Відсутні моделі верифікації ціни для технагляду, аудиту, діяльності інженерів-консультантів. Оцінка інтелектуальних послуг за допомогою тендерів за найменшою ціною є недосконалою і значно спотворює картину реальних витрат. Інтелектуальні послуги досить важко піддаються формалізації, що значно ускладнює прийняття обґрунтованих рішень щодо визначення їх розміру.

Необхідно забезпечити узгодження ціноутворення у будівництві з існуючим законодавством у сфері бухгалтерського обліку. Перехід до динамічної індексації в реальному часі з автоматичним оновленням цін і норм. Може бути запроваджене як неперервна, так і періодична індексація цін на визначену сукупність товарів та послуг. Запровадження автоматичного моніторингу ринку, застосування індексно-прив'язаних моделей вартості у договорах. У свою чергу, впровадження автоматичного моніторингу ринку буде потребувати створення єдиної цифрової платформи цін із розділом для державного і приватного секторів. необхідно чітко розмежувати норми законодавства, які є обов'язковими та рекомендаційними. Інтеграція BIM у процес кошторисного ціноутворення + відкриті API для перевірки і зіставлення вартості. Створення Єдиної бази цін, обов'язкового залучення до неї суб'єктів, які виконують замовлення за рахунок бюджетних коштів та створення сприятливих умов для залучення приватного сектору. Зважаючи на складність вирішення проблеми створення Єдиної бази цін слід передбачити її поетапне введення. Необхідне створення та впровадження формалізованих моделей розрахунків з чіткими критеріями ефективності, відхиленнями, ресурсною структурою тощо. Модель має враховувати не тільки будівельну фазу, а весь життєвий цикл проєкту. Доцільно передбачити алгоритм повної оцінки життєвого циклу об'єкта, яка передбачає системний облік не тільки витрат, але й доходів, отриманої вигоди, результатів пов'язаних із набуттям у власність об'єкта нерухомості протягом строку його служби. Завершальним блоком питань є створення механізмів цифрового аудиту. Необхідна ревізія термінології у сфері цінового регулювання.

8.17. Страхування у будівництві

Система страхування в будівельній галузі України перебуває на етапі початкового становлення і не є ефективним механізмом управління ризиками. Використання страхових інструментів у містобудуванні залишається добровільним і фрагментарним. Відсутність нормативної інтеграції страхових механізмів у дозвільні процедури містобудування ускладнює формування культури відповідальності. В Україні немає жодної прямої норми, яка б вимагала наявності страхових полісів як обов'язкової умови для здійснення проєктування, будівництва чи експлуатації об'єктів. У багатьох випадках архітектори, проєктувальники, експерти, інженери технічного нагляду та інші фахівці не несуть реальної фінансової відповідальності за свої дії. Наразі немає механізму, який би вимагав від них наявності страхування професійної відповідальності, що є стандартною практикою в країнах ЄС. Інвестор, зокрема фізична особа, яка вкладає кошти у будівництво житла чи комерційного об'єкта, не має жодного інструменту фінансового захисту в разі зриву проєкту, банкрутства девелопера чи затримки здачі об'єкта в експлуатацію. Особливо страждають фізичні особи, які вкладають кошти в придбання житла для власного використання як основного місця проживання. Механізми страхування поруки або використання ескроу-рахунків майже не застосовуються на практиці. В Україні досі не сформувалася інфраструктура

інженерного страхування. Страхові компанії рідко пропонують спеціалізовані поліси (CAR, EAR, TPL) та мають обмежений досвід роботи з масштабними об'єктами чи участі у міжнародних програмах перестрахування. Українська система регулювання страхування у будівництві не відповідає міжнародним стандартам. Відсутня інтеграція з іншими цифровими системами.

Необхідне запровадження обов'язковості окремих видів страхування шляхом внесення відповідних норм до галузевого законодавства, зокрема до Кодексу. Перелік ключових видів страхування, які можуть бути визначені як обов'язкові для окремих категорій об'єктів (у випадку реалізації об'єктів підвищеної складності) або етапів робіт, страхування професійної відповідальності фахівців; страхування поруки та інші. Запровадження обов'язкового страхування професійної відповідальності для: архітекторів, інженерів-проектувальників, фахівців технічного нагляду, експертів у будівництві. Визначити в законодавстві можливість (або обов'язковість для певних випадків) застосування страхування поруки; регламентувати використання ескроу-рахунків для захисту коштів фізичних осіб та інституційних інвесторів. Стимулювання формування страхових пулів для обслуговування масштабних проєктів. Ініціювання адаптації європейських стандартів страхування професійної відповідальності; запровадження типових форм договорів страхування згідно з практиками ЄС; створення єдиного державного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом (з можливістю публічного доступу до інформації про чинність, вид і обсяг покриття). Створення єдиного реєстру страхових полісів, пов'язаних з будівництвом. Інтеграція з іншими цифровими системами: ЄДЕССБ, ProZorro, Є-data та іншими.

8.18. Публічні закупівлі у сфері містобудування

Наразі не існує чіткого розмежування між закупівлею інтелектуальних послуг та типових робіт, що призводить до недооцінки кваліфікації фахівців та порушення балансу між якістю і ціною. Також відсутні стандартизовані підходи до відбору фахівців, не забезпечено захист прав інтелектуальної власності на різних етапах виконання робіт. Крім того, державні та комунальні замовники часто не мають достатньої кваліфікації для формування якісного технічного завдання. Існують проблеми з реалізацією процедур закупівель для проєктних і будівельних робіт, а також з участю державних підприємств, які зазнають конкуренції з боку приватних компаній через обмеження у гнучкості цінової політики. Зважаючи, що регулювання питань публічних закупівель може здійснюватися виключно базовим Законом про публічні закупівлі, Кодекс не може містити будь-яких правових норм щодо цього. Проте, існує потреба у додатковому врегулюванні ряду питань, які актуальні для закупівель у сфері просторового планування і забудови території України. Потребує подальшого удосконалення процедура закупівель з обмеженою участю для інтелектуальних послуг. Існує наступна проблематика: формалізація відкритих торгів і зниження якості результату, складні роботи оцінюються за критерієм, непридатним до оцінки творчої чи інженерної складової; недостатні кваліфікаційні вимоги до виконавців; демпінг і нерівні умови для державних підприємств; недостатність правових механізмів захисту інтелектуальної власності; відсутність єдиних підходів до ціноутворення; низька управлінська спроможність замовників; встановлення нереалістичних строків виконання робіт.

Закупівлі у сфері просторового планування, проєктування, архітектури, реставрації та інженерно-наукових робіт мають здійснюватися за спеціальними процедурами, що передбачають переважання якісних та кваліфікаційних критеріїв. Доцільно запровадити: процедуру двоступеневих торгів для складних інженерних та

містобудівних завдань; конкурси проєктів як пріоритетну форму для вибору концептуальних рішень; переговорну процедуру закупівлі для подальших стадій проєктування за умови наявності охоронюваних авторських прав; уточнення кваліфікаційних вимог до учасників; регулювання аномально низьких цін та посилення антидемпінгового захисту; визначення пріоритетних видів закупівель для сфер з інтелектуальною складовою; захист прав інтелектуальної власності; підвищення спроможності замовників; умови участі державних підприємств у закупівлях; єдина модель ціноутворення при проведенні публічних закупівель; встановлення мінімальних строків виконання інтелектуальних і проєктних робіт відповідно до методичних рекомендацій.

8.19. Компенсаторне регулювання у містобудуванні

З метою врахування повного життєвого циклу об'єкта нерухомості необхідно враховувати можливість компенсації за шкоду, завдану в процесі його експлуатації. У сфері постачання житлово-комунальних послуг компенсаційні механізми передбачені для покриття витрат, пов'язаних із регульованими тарифами, втратами від неотриманих доходів та відновленням майна. Вони, однак, залишаються розрізненими між галузевими актами і потребують узгодження з більш загальними принципами справедливого відшкодування. Функціонально до механізмів компенсаторного регулювання слід віднести і фінансові інструменти договірної відповідальності — штрафи, пені, неустойки. Вони забезпечують баланс інтересів сторін у будівельних, орендних, інвестиційних договорах і формують правове підґрунтя для санкцій у разі порушення зобов'язань. Проте ці інструменти не охоплюють ширший соціальний чи просторовий ефект шкоди або обмеження прав при погіршенні умов проживання або комерційного використання, а також зниження ринкової ціни об'єкта нерухомості внаслідок планування та забудови територій. Для більш ефективного та комплексного врахування цього напряму регулювання правовідносин доцільно дослідити інші варіанти компенсації, які не є грошовими, такі як допомога з переїздом (надання підтримки у пошуку та переїзді до нового житла або місця для ведення бізнесу) або компенсація в натуральній формі (пропонування альтернативної землі, доступу до послуг або інших форм підтримки, які безпосередньо спрямовані на врахування впливу забудови). Серед проблем варто відзначити: відсутність системного підходу у законодавчому регулюванні; невизначеність об'єктів і суб'єктів компенсації; нерегульованість процедур реалізації права на компенсацію; нерозвиненість фінансових інструментів забезпечення компенсацій; відсутність ефективного регулювання відповідальності.

Розробка положень Кодексу в частині компенсаторного регулювання потребує: комплексного узагальнення чинної практики у різних галузях права, уніфікації підходів до визначення підстав, форм і механізмів компенсацій, нормативного узгодження з положеннями Цивільного кодексу, Закону про компенсацію за пошкодження нерухомості, спеціальними законами у сфері ЖКГ, екологічної безпеки, землеустрою, та створення функціонального інституційного каркасу з прозорими процедурами реалізації прав.

8.20. Фінансове забезпечення

Фінансове забезпечення бюджетних програм і залучення приватного капіталу має суттєві відмінності. Суттєвою вадою бюджетного фінансування є його жорстка прив'язка до процедур затвердження та виконання. Це призводить до наступних наслідків: початок надходження коштів не співпадає з передбаченими строками початку

виконання проєктних та будівельних робіт; припинення фінансування прив'язано до завершення календарного року; графік робіт і графік фінансування не узгоджені.

Український ринок фінансування будівництва житла характеризується значною залежністю від коштів кінцевих покупців, що створює високі ризики для останніх. Також необхідно наголосити на відсутності фінансових гарантій як з боку замовника, так і підрядника. В разі банкрутства замовника або підрядника, а також у невиконанні зобов'язань щодо строків фінансування та виконання робіт виникають збитки в інших учасників процесу проєктування і будівництва об'єктів. Джерела покриття зазначених збитків не врегульовані. В Україні досі не набула широкого розповсюдження практика публічно-приватного партнерства за прикладом європейських країн. В Україні склалась доволі розгалужена сфера розроблення документації з просторового планування територій. Крім традиційних проблем ієрархічності та структурованості самої документації подібні проблеми виникають і у сфері фінансового забезпечення цієї сфери діяльності. Не вирішене питання створення та використання цільових фондів органів місцевого самоврядування, кошти з яких можуть спрямовуватися на розвиток місцевої інфраструктури, благоустрій та інші суспільні потреби. Свого часу за наполяганням забудовників з законодавства було вилучено норму про пайову участь. Система законодавства не може забезпечити належні гарантії виконання зобов'язань, взятих сторонами при укладанні угоди. Ризики перекладаються на кінцевого споживача і в разі банкрутства забудовника виникає об'єкт незавершеного будівництва. Практично відсутня система страхування ризиків, а отже і механізмів контролю і повернення втрачених коштів. Потребують удосконалення фінансово-правові моделі співфінансування з різних джерел.

Необхідно забезпечити збалансованість інтересів публічного сектору, бізнесу та фізичних осіб при фінансуванні планування та забудові територій; необхідно розробити механізми подолання проблеми фрагментарності та нестабільності бюджетного планування та фінансування; відповідальність за узгодження бюджетного фінансування з просторовим плануванням, середньо- та довгострокових бюджетних програм покладається на органи місцевого самоврядування під контролем громадськості; слід запровадити обов'язкову прив'язку капітальних видатків до узгоджених містобудівних програм та проєктів.

Слід переглянути наявну нормативну базу та її обмеження (закон про ППП) для врахування специфіки просторового планування та забудови територій; варто проаналізувати особливості фінансування ППП-проєктів у будівництві об'єктів інфраструктури; доцільно передбачити створення цільових фондів органів місцевого самоврядування, які можуть формуватися за рахунок встановленої норми відрахувань від вартості інвестиційного проєкту, коштів, що надходять при застосуванні компенсаторних механізмів, власних коштів місцевих бюджетів за певними цільовими програмами тощо; необхідно чітко визначити роль місцевої влади у залученні інвесторів через відкриті конкурси.

Слід забезпечити контроль і аудит фінансування містобудівної діяльності. Має бути створена система вирішення проблем, пов'язаних з банкрутством девелоперів, відмовою від зобов'язань; підтвердження не менше як 70% наявної спроможності забудовника фінансового забезпечення будівництва до отримання дозволу на виконання робіт (власні кошти, кредитні за гарантійними листами банків, розміщений підтверджений випуск акцій та інших цінних паперів, дозволених законодавством).

Необхідно створити доступну систему для відстеження руху коштів по проєктах просторового планування та забудови територій на основі впровадження цифрової платформи фінансового моніторингу (є-ФінБуд).

Також слід створити спеціальні механізми для особливих територій. Необхідно чітко визначити відповідальність за порушення фінансової дисципліни (недотримання зобов'язань щодо обсягів, строків, порядку фінансування тощо).

8.21. Авторське право у сфері архітектури

Чинний Закон України «Про авторське право і суміжні права» не враховує сучасні виклики в повній мірі та не забезпечує дотримання авторських прав авторів творів архітектури. Існують розбіжності між положеннями Цивільного кодексу України, Закону України «Про авторське право і суміжні права» та Законом України «Про архітектурну діяльність» щодо творів, створених за замовленням. Захист авторського права в рамках законодавства про архітектурну діяльність поширюється не на твори архітектури, а на об'єкти архітектури. Тобто існує дві категорії об'єктів, що потребують захисту інструментами авторського права: твори архітектури та об'єкти архітектури. Це потребує узгодженості. Норми законодавства є суперечливими. В Законі України «Про архітектурну діяльність» немає положення про те, що договір на розробку проєктної документації на будівництво відповідно до положень Цивільного кодексу України відноситься до договорів підряду із спеціальною ліцензією на використання твору. Натомість, існує визначення режиму майнових авторських прав для договорів замовлення, які за своєю природою притаманні замовленню творів образотворчого мистецтва (скульптура, живопис) та літературних творів. Це призводить до різного трактування та використання режиму майнових авторських прав не на користь авторів. Існують розбіжності у визначенні майнових авторських прав на службовий твір. Також законом не визначено, кому належать майнові права у випадку створення твору архітектури (проєкту) до його втілення в об'єкт архітектури.

Необхідно чітко визначити комплекс майнових та немайнових прав авторів творів архітектури, адже це пов'язане з реалізацією творчого потенціалу автора, а також реалізацією економічних прав суб'єктів такого права чи самого автора. Необхідне виділення правових норм стосовно творів архітектури у самостійний цивільно-правовий субінститут – субінститут авторського права на твори архітектури. На рівні закону слід урахувати особливості регулювання питання передачі прав на використання архітектурних рішень проєктної документації, як об'єкту авторських прав, що з огляду на багатостадійний процес його створення, не може повноцінно врегульовуватись поточними положеннями статті 15 Закону України «Про авторське право і суміжні права». Слід передбачити, що замовник твору архітектури набуває право на використання твору архітектури шляхом його відтворення (у вигляді здійснення будівництва), при цьому майнові права належать автору твору архітектури, крім випадків, якщо інше визначено у договорі. Зазначені майнові права на твір архітектури не впливають на право власності на об'єкт архітектури, водночас подальша його зміна, яка передбачає втручання в архітектурне рішення, має здійснюватися з дозволу автора твору архітектури.

8.22. Транспорт

Відсутній єдиний підхід до планування транспортної інфраструктури в межах територій громад, агломерацій та регіонів. Містобудівна документація часто не охоплює транспортну логіку, не враховує екологічні аспекти, потреби маломобільних груп населення, зміни клімату та наслідки війни. Транспортна система переважно зосереджена на автомобілецентричній моделі, що посилює соціально-просторову нерівність і знижує якість міського середовища.

Доцільно закріпити перелік базових принципів транспортної політики, обов'язкових до врахування під час розроблення державної, регіональної та місцевої

містобудівної документації. До них належать: сталий розвиток, низьковуглецевість, інклюзивність, інтеграція транспортних мереж, пріоритетність мобільності пішоходів, велосипедистів і громадського транспорту відповідно до принципу піраміди мобільності, розвиток пішохідної і велосипедної мобільності, територіальна рівність. Слід передбачити впровадження планів сталої мобільності (SUMP) як обов'язкового елементу місцевого планування у містах. Крім того, має бути забезпечене нормативне регулювання цифрового планування транспортної інфраструктури з використанням відкритих даних, геоінформаційних систем та інструментів комп'ютерного транспортного моделювання.

Інституційна система управління транспортом

Доцільно включити положення, що регламентують інституційну взаємодію між транспортними та містобудівними структурами на всіх рівнях. Зокрема, має бути визначено, що всі галузеві транспортні схеми з просторовою прив'язкою підлягають погодженню з Генеральною схемою планування території України та відповідною містобудівною документацією. Повноваження та обов'язки профільних підрозділів мають передбачати: обов'язкове надання цифрових вихідних даних для містобудівного кадастру, застосування єдиної класифікації інфраструктури та узгоджених технічних форматів, а також участь у консультаційних процедурах і міжвідомчій координації при формуванні просторових рішень Генеральної схеми України та іншого рівня містобудівної документації. Окремий транспортний шар у складі Державного Містобудівного кадастру має бути нормативно передбачений незалежно від етапу погодження галузевих схем. До цього шару мають вноситися просторові дані, що дозволяють забезпечити їхню технічну доступність і використання.

Система планування транспорту

Доцільно визначити, що комп'ютерна транспортна модель є обов'язковою складовою документації місцевого рівня, а план сталої мобільності — визнаним видом стратегічної документації, обов'язковим у містах з населенням понад 30 000 осіб або з підвищеним транспортним навантаженням. Такий план є підставою для реалізації проєктів інфраструктури за кошти державного або місцевого бюджету. На основі затвердженої містобудівної документації має розроблятися транспортна схема або план сталої мобільності як окремий вид документації, що деталізує маршрути, режими руху, вузли, етапність реалізації та джерела фінансування. Це дозволить сформувати узгоджену систему планування, в якій просторове зонування, мобільність і транспортна інфраструктура функціонують як єдине ціле.

Типи та ієрархія транспортної документації

Різні типи транспортної документації — комп'ютерні транспортні моделі, схеми маршрутів, плани сталої мобільності, інженерні проєкти — створюються розрізнено, без єдиної логіки підпорядкування. У багатьох громадах відсутні плани мобільності або хоча б комп'ютерна транспортна модель, що унеможливило б обґрунтоване планування і призводить до технократичного підходу. З іншого боку, проєкти реконструкції вулиць або інженерні рішення реалізуються без перевірки на відповідність генеральному плану або іншим документам просторового розвитку, не інтегруються до цифрових кадастрів і не відображають логіки мобільності громади.

Структурована система типів транспортної документації має забезпечувати як вертикальну узгодженість (між державним, регіональним і місцевим рівнями), так і горизонтальну інтеграцію з містобудівним плануванням, цифровими системами, бюджетним прогнозуванням і екологічним регулюванням. Необхідно нормативно закріпити План сталої міської мобільності (SUMP) як документа стратегічного рівня, що деталізує рішення генерального плану й базується на комп'ютерному транспортному моделюванні. доцільно визначити систему типів транспортної

документації з чітким функціональним поділом: стратегічні документи (транспортна частина Генеральної схеми планування території України, регіональні схеми мобільності, SUMP), аналітичні моделі (комп'ютерне транспортне моделювання), операційні документи (схеми маршрутів, картографічні рішення), інженерна проектна документація.

Класифікація видів транспорту та інфраструктури

В Україні відсутній єдиний підхід до класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, який був би узгоджений із системою містобудівної документації. Транспорт у містобудівному плануванні розглядається переважно як сукупність вулично-дорожньої мережі або як додаток до технічної інфраструктури, без належного відображення складних зв'язків між видами мобільності, їх просторовою логікою, пропускнуною спроможністю та інклюзивністю.

У межах Кодексу доцільно передбачити впровадження єдиної класифікації транспорту та транспортної інфраструктури, яка дозволить системно включати транспортний компонент у планувальні документи на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Стандарти та вимоги до транспортного середовища

В Україні відсутня уніфікована система стандартів, що забезпечує комфортне, безпечне, кліматично стійке та інклюзивне транспортне середовище. Вимоги до транспортного середовища не інтегровані як обов'язкова складова містобудівної документації, а наявна нормативна база не забезпечує адаптацію до потреб маломобільних груп населення, викликів зміни клімату, інноваційних технологій і воєнної мобільності.

У Кодексі має бути передбачено встановлення єдиної системи стандартів для транспортного середовища, яка охоплює вимоги до безпечного, доступного, комфортного, інклюзивного та кліматостійкого простору. Ці стандарти мають бути обов'язковими для врахування при формуванні містобудівної документації всіх рівнів, узгоджуватись із принципами сталої мобільності та містити цифрові шаблони для перевірки відповідності у процесі погодження. Особливу увагу слід приділити вимогам до облаштування громадського простору, вулиць, перехресть, зупинок, переходів, велоінфраструктури, інтермодальних вузлів та озеленення як компонентів єдиної міської тканини. Крім того, необхідно передбачити створення окремого шару транспортного середовища у складі Державного Містобудівного кадастру.

Міжнародна інтеграція та транскордонна мобільність

Сьогоднішній стан транскордонної інфраструктури України характеризується фрагментарністю, незавершеністю логістичних коридорів, відсутністю сучасних пунктів пропуску, нестачею мультимодальних вузлів і низькою якістю під'їзних шляхів до кордону. Через війну зруйновано або перевантажено критичні ділянки транспортної мережі, зросло навантаження на західні переходи, порушено узгодженість із національними планами розвитку прикордонних регіонів. Наявні транспортні документи не містять механізмів співпраці з прикордонними громадами, не враховують специфіки прикордонних зон, а також не містять цифрових шарів транскордонного значення в містобудівному кадастрі.

У Кодексі має бути передбачене нормативне визнання транскордонної мобільності як складової державної транспортної політики. Необхідно закріпити вимогу про відображення транскордонних маршрутів, вузлів, логістичних хабів і пунктів пропуску у складі містобудівної документації державного та регіонального рівнів. Доцільно передбачити, що після створення окремого транспортного шару в межах Державного містобудівного кадастру в його структурі має бути передбачений

підшар транскордонної мобільності — як інструмент просторової координації з транспортними документами суміжних держав та підтримки міжнародної співпраці.

Фінансування та економіка транспорту

В Україні відсутній єдиний інтегрований підхід до економіки транспорту, а фінансування у більшості випадків не узгоджується з індикативними планами розвитку чи просторовим плануванням територій.

У Кодексі має бути визначено, що фінансування транспортної інфраструктури є інструментом реалізації транспортної політики і просторового планування, а не лише бюджетним процесом. Необхідно встановити принципи прозорості, конкурсності, узгодженості з документацією з просторового розвитку. Передбачити вимоги до програмно-цільового методу, індикативного прогнозування витрат, а також можливість використання механізмів партнерства, інвестиційних фондів та доходів від регулювання транспортного попиту. Також необхідно передбачити конкурсні механізми державної підтримки проєктів з розвитку міського та регіонального транспорту, зокрема на оновлення інфраструктури, впровадження безбар'єрності, цифровізації, розвиток сталої мобільності.

Інновації, цифровізація та інтеграція

Кодекс має зафіксувати, що цифровізація транспорту є обов'язковим елементом реалізації транспортної політики, а розроблення транспортної документації — як на державному, регіональному, так і на місцевому рівнях — має супроводжуватись формуванням цифрової моделі з обов'язковим зберіганням і передачею до геоінформаційних систем та цифрових геопорталів. Органи місцевого самоврядування зобов'язані вести цифровий реєстр маршрутів, інфраструктури, зон паркування, засобів громадського транспорту та показників мобільності, з відкритим доступом у стандартизованому форматі. Такі реєстри мають застосовуватись як джерело даних для стратегічного планування, інвестиційного аналізу та підготовки містобудівної документації, а також забезпечувати сумісність цифрових рішень у межах єдиного інформаційного простору. У зв'язку з цим, Кодекс має також визначити порядок просторової та цифрової інтеграції транспортних даних у систему містобудівного кадастру. У межах Державного містобудівного кадастру має бути створено окремий транспортний шар, який накопичує, візуалізує та забезпечує доступність просторових даних про інфраструктуру, маршрути, потоки, зони обслуговування та паркування. Цей шар має бути сумісним з іншими реєстрами, підтримувати стандартизовані формати даних і бути доступним для проєктувальників транспортної та містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів.

Регулювання якості транспортного проєктування

У більшості випадків транспортні проєкти проходять експертизу як суто технічні рішення, без аналізу функціонального навантаження на територію, доступності або мобільнісного впливу. Рішення приймаються ізольовано від просторової структури населених пунктів, без прогнозування потоків мобільності, без урахування кліматичних викликів, воєнних загроз, демографічних зрушень чи змін у землекористуванні.

У Кодексі має бути закріплена система гарантій якості транспортного проєктування, заснована на принципах аналітичної обґрунтованості, міждисциплінарності, відкритості та відповідності стратегії розвитку територій. Необхідно передбачити обов'язкову оцінку транспортного проєктування на територіях із значним просторовим або демографічним навантаженням, яка має включати моделювання трафіку, аналіз поточного та прогнозованого попиту, оцінку впливу на довкілля, безпеку, доступність, сталу мобільність і соціальну справедливість.

Екологічний перехід у транспортному плануванні

На практиці транспортні рішення в Україні і далі базуються на принципі максимізації пропускної спроможності, без належного врахування викидів, забруднення повітря, шумового впливу чи мікрокліматичних ефектів. У складі містобудівної документації відсутні обов'язкові розділи з розрахунками вуглецевого сліду або сценаріями декарбонізації. Органи місцевого самоврядування не наділені повноваженнями впроваджувати зони з низькими викидами, адаптувати транспортне середовище до кліматичних змін чи використовувати зелену інфраструктуру у проектних рішеннях. Моніторинг стану довкілля здійснюється фрагментарно, без цифрової інтеграції в містобудівні інформаційні системи.

З огляду на це, у змісті містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів слід передбачити розділ екологічної оцінки транспортних рішень, який включає обґрунтування викидів парникових газів, вплив на якість повітря, рівні шуму, зміни мікроклімату, показники зелених насаджень та інші релевантні чинники. План сталої мобільності має бути включений до системи документації з просторового планування з визначеним складом, методикою розроблення та порядком затвердження. Усі дані про екологічні характеристики транспортного середовища мають інтегруватися до Державного містобудівного кадастру як частина цифрового моніторингу. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо впровадження екологічного регулювання транспортного середовища потребують нормативного врегулювання в законодавстві про містобудівну діяльність, охорону довкілля та стратегічну екологічну оцінку. Доцільно оновити відповідні положення профільних законів, а також затвердити методику розрахунку вуглецевого сліду транспортних проектів і структуру Плану сталої мобільності на рівні центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері транспорту і містобудування.

8.23. Цивільний захист

Серед проблем варто відзначити: відсутність чіткого врегулювання та непрозорість процедур, пов'язаних з отриманням інформації (вихідних даних) з цивільного захисту — розпорядником переважної частини відповідної інформації є ДСНС та/або її територіальні органи. Разом з цим, надання частини необхідної інформації не належить до повноважень ДСНС, оскільки її розпорядниками є місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Останні, на жаль, на сьогодні або не мають у своєму штаті фахівців відповідних рівня та професійної підготовки, або не мають у повному обсязі необхідної інформації з цивільного захисту. Це призводить до корупційних ризиків. Відсутність чіткої та прозорої процедури видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації з цивільного захисту, форми запиту та/або вичерпного переліку даних, що мають подаватися заінтересованими особами для отримання цієї інформації, може використовуватися для штучного затягування процесу, надання формальної відмови або вимагання неправомірної вигоди. Непрозорість внутрішніх процесів в територіальних органах ДСНС створюють атмосферу невизначеності. З іншого боку, повноваження здійснення контролю за впровадженням вимог ІТЗ ЦЗ у містобудівній та проектній документації належить виключно до повноважень органів ДАБК. Разом з цим зазначені органи не мають у своєму складі необхідних фахівців. Також необхідно відзначити тривалість процедури отримання інформації з цивільного захисту; проблеми використання для видачі інформації (вихідних даних) з цивільного захисту електронного кабінету ЄДЕССБ, недостатній контроль при будівництві; проблеми з відповідальністю учасників процесу; неузгодженість та прогалини в законодавстві тощо.

Необхідно впровадити радикальну оптимізацію та диференціацію процедур — поглибити диференціацію обсягів впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від класу

наслідків, функціонального призначення та виду будівництва: відкоригувати перелік об'єктів, проектна документація на будівництво яких повинна включати розділ ІТЗ ЦЗ, спростивши його та усунувши дублювання норм. Визначити обсяги впровадження вимог ІТЗ ЦЗ залежно від видів будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту). Встановити випадки, у разі настання яких розробка розділу ІТЗ ЦЗ може не передбачатися, наприклад під час чистої реставрації (без пристосування об'єктів для громадських потреб), під час капітального ремонту (за винятком капітального ремонту об'єктів фонду ЗСЦЗ). Встановити чітку та прозору процедуру видачі ДСНС (її територіальними органами) інформації (вихідних даних) з цивільного захисту, форму запиту та/або виключний перелік даних, які заінтересовані особи мають надати для цього. Необхідно впровадити максимальну цифровізацію та інтелектуалізацію ЄДЕССБ; запровадити принцип «мовчазної згоди» для певних етапів/категорій об'єктів: у разі якщо орган ДСНС у встановлений термін не надав висновку, вважається що зауваження до відповідної проектної документації відсутні. Це стимулюватиме дотримання строків, проте потребує ретельного визначення сфер застосування для уникнення ризиків безпеки; визначити чітку процедуру взаємодії ДСНС, її територіальних органів зі структурними підрозділами з питань цивільного захисту місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування; чітко визначення відповідальності всіх учасників; забезпечити узгодженість норм різних актів законодавства, насамперед законодавства, що діє у сфері містобудування, із законодавством, що діє у сфері цивільного захисту. Запровадити розроблення окремої схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту відповідно до вимог та у порядку розроблення, визначеному центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері цивільного захисту. Схему інженерно-технічних заходів цивільного захисту (в мирний час і в особливий період) використовувати, як вихідні дані для розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні. Впровадити принципи безпекового планування при просторовому плануванні населених пунктів у Державній політиці в сфері просторового планування та будівництва, зокрема, пріоритетну морфологію забудови, висотність будівель і споруд, жовті лінії, шляхи евакуації, принцип розосередження населення тощо. Запровадити нові принципи цивільного захисту в містобудуванні.

8.24. Цифровізація

Серед проблем варто відзначити: відсутність інтегрованої цифрової архітектури — цифровізація містобудування в Україні просувається через окремі ініціативи, які часто розробляються ізольовано. Відсутній єдиний фреймворк або архітектура цифрових рішень; низький рівень інтероперабельності та стандартизації; відсутність єдиного класифікатора об'єктів і ресурсів — в Україні досі не запроваджено єдиної національної системи класифікації будівельних об'єктів, матеріалів, робіт та ресурсів, яка могла б використовуватися у BIM-моделюванні, проектних рішеннях, кошторисних розрахунках і державному обліку; недостатня узгодженість цифрових систем з чинною нормативною базою; розрив між державними і місцевими ініціативами; відсутність відповідальності за наповнення і оновлення даних; слабка інтеграція цифрових інструментів з усім життєвим циклом об'єкта; невизначеність у розподілі прав і доступу до цифрових ресурсів; низька цифрова компетентність і кадровий дефіцит; недостатній рівень захищеності як персональних даних так і основних цифрових ресурсів.

Необхідно сформувати єдину логічну архітектуру цифрових рішень у сфері містобудування, що поєднуватиме ГІС, BIM, кадастрову та дозвільну інформацію. Архітектура має враховувати принцип модульності, інтероперабельності та поступової

інтеграції існуючих систем. Запровадити національні стандарти інтероперабельності — розробити і затвердити відкриті формати обміну даними, протоколи взаємодії систем і єдину методологію для сумісного використання ГІС та BIM у проєктуванні, будівництві й експлуатації. Створити єдиний національний класифікатор — прийняти нормативно-правовий акт про класифікатор будівельних об'єктів, робіт, матеріалів і ресурсів на основі міжнародного досвіду (наприклад, CCI, IFC). Класифікатор має бути програмно нейтральним та застосовуватись обов'язково у державних закупівлях і публічних інвестиційних проєктах. Гармонізувати законодавство з цифровими підходами. Закріпити дворівневу модель цифрової взаємодії, коли громади формують первинні дані та працюють у власних системах, а державна платформа забезпечує накопичення, архівацію і доступ. Передбачити державну підтримку для цифровізації громад через субвенції або інструменти спільного адміністрування. Запровадити механізми контролю за дотриманням вимог до внесення та оновлення даних у НІГД і містобудівних системах. Передбачити адміністративну відповідальність для державних і приватних держателів за ігнорування обов'язків щодо оновлення цифрової інформації та захист інформації. Забезпечити нормативну прив'язку цифрової моделі об'єкта до всіх етапів його існування. Визначити у законодавстві поняття власності, адміністрування і доступу до цифрової містобудівної інформації. Забезпечити публічність і прозорість даних з чітким розмежуванням прав на редагування, використання, архівацію. Розробити і реалізувати державну програму цифрової підготовки кадрів для громад і ОМС. Створити цифровий страховий фонд містобудівної і проєктної документації з врахуванням норм Закону "Про Національний архівний фонд та архівні установи". Створити систему інтеграції інженерного і транспортного планування до містобудівної документації всіх рівнів. Використання технологій «розумного міста». Цифрові моделі будівництва і експлуатації житла мають розвиватися як єдиний інформаційний простір. Слід передбачити включення розділу «Культурна спадщина» у загальну систему «Дія».

8.25. Представлення України на міжнародних заходах, присвячених архітектурі

Наразі ані законодавчо, ані на рівні підзаконних актів не визначено процедури відбору кураторів павільйонів України на міжнародних майданчиках, присвячених архітектурі і просторовому плануванню, таких, як Венеційське бієнале з архітектури, інших. В попередні роки як комісар, так і куратор відбирався в непрозорий спосіб, що призводило до численних скандалів і непорозумінь, низької якості проєктних рішень українського павільйону, а також не сприяло міжнародному іміджу України. На відміну від мистецького бієнале Порядку відбору куратора для архітектурних подій не розроблено.

В кодексі необхідно встановити, що центральний орган виконавчої влади, який відповідає за формування і реалізацію державної політики в сфері архітектури, призначає комісара від України для участі у міжнародному заході. Комісар є відповідальним за організацію і проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону. Встановити, що порядок організації та проведення конкурсу на визначення куратора (-ів) або резидентів українського павільйону на міжнародному майданчику (заході) встановлюється Кабінетом Міністрів України із обов'язковим погодженням саморегулювальних організацій в сфері архітектури. Проєкт такого порядку підлягає громадському обговоренню. Встановити, що фінансування представлення України на міжнародному майданчику здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, міжнародної грантової допомоги.

9. Орієнтовна структура Кодексу

Кодекс просторового планування та забудови територій України

Преамбула

Цей Кодекс розробляється у відповідності до принципів сталого розвитку ЄС, Цілей сталого розвитку, Нового міського порядку денного з метою створення добре функціонуючого, сталого та рівноправного міського середовища через інструменти гнучкого землекористування, компактного та зв'язаного міського розвитку, партисипативного планування, багаторівневого управління та ефективної інституційної координації, узгодженої ієрархії просторових планів, ефективної вуличної мережі, екологічної та соціальної справедливості та сталого розвитку.

Розділ I. Засади просторового планування та забудови

Глава 1. Загальні положення

Стаття 1. Предмет регулювання та сфера дії Кодексу

Стаття 2. Визначення понять

Стаття 3. Державна та місцева політика в сфері просторового планування та забудови

Стаття 4. Законодавство про просторове планування та забудову територій.

Стаття 5. Загальні принципи просторового планування та забудови територій.

- Екологічність.
- Безбар'єрність.
- Соціальна рівність.
- Компактність розселень.
- Збереження культурної спадщини.
- Забезпечення критичною, соціальною, інженерною інфраструктурою поселень.
- Стала мобільність.
- Циркулярна економіка.

Глава 2. Життєвий цикл об'єкта будівництва і процедури

Стаття 1. Життєвий цикл будівництва

Глава 3. Суб'єкти публічно-будівельних відносин

Стаття 1. Суб'єкти публічно-будівельних відносин.

Стаття 2. Повноваження, права і обов'язки суб'єктів

Стаття 3. Юридичні особи публічного права

частина перша. Верховна Рада України

частина 2. Органи виконавчої влади, АР Крим

пункт 1. Орган державного та ринкового нагляду

пункт 2. Уповноважені органи містобудування та архітектури

пункт 3. уповноважені органи архітектурно-будівельного контролю

пункт 4. Головні архітектори

частина друга. Інші юридичні особи публічного права (зокрема, науково-дослідні установи)

частина третя. Органи місцевого самоврядування

частина четверта. Науково-дослідні інституції

частина п'ята. Саморегулівні організації в сфері просторового планування та забудови територій.

Стаття 4. Юридичні особи приватного права

частина перша. Інвестори

частина друга. Замовники

частина третя. Проєктувальники

частина четверта. Підрядники на будівельні роботи

частина п'ята. Страхові організації

Стаття 5. Громадські об'єднання та фізичні особи

Стаття 6. Інші суб'єкти

Частина перша. Архітектурно-містобудівні ради

Розділ II Просторове впорядкування / Право просторового впорядкування

Глава 4. Поняття і види просторового впорядкування (землевпорядкування)

Стаття 7. Поняття просторового впорядкування

Стаття 8. Документація з просторового впорядкування

Стаття 9. Доступ до професії відповідальних осіб, пов'язаних із розробленням документації з просторового впорядкування (землевпорядкування).

Стаття 10. Процедури

Розділ III Просторове планування

Глава 5. Зміст просторового планування

Стаття 11. Інструменти просторового планування

Стаття 12. Зв'язок документації з просторового планування із регіональним розвитком.

Стаття 13. Доступ до професії відповідальних осіб, пов'язаних із розробленням документації з просторового планування

Стаття 14. Процедури розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень актів планування.

Глава 6. Процедури просторового планування

Стаття 15. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін, оновлення, коригування документації просторового планування на державному рівні.

частина перша. Органи державної влади — замовники документації з просторового планування на державному рівні.

частина друга. Замовлення документації просторового планування на державному рівні.

частина третя. Вихідні дані

частина четверта. Формування Технічного завдання

Частина п'ята. Формування публічних інтересів

частина шоста. Розроблення документації

частина сьома. Погодження документації

частина восьма. Експертиза

частина дев'ята. Участь громадськості

частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад
частина одинадцята. Затвердження документації
частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.
частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на державному рівні.

Стаття 16. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін оновлення, коригування документації з просторового планування на регіональному рівні.

частина перша. Органи місцевої влади — замовники документації з просторового планування на регіональному рівні.

частина друга. Замовлення документації просторового планування на регіональному рівні.

частина третя. Вихідні дані

частина четверта. Формування Технічного завдання

частина п'ята. Формування публічних інтересів

частина шоста. Розроблення документації

частина сьома. Погодження документації

частина восьма. Експертиза

частина дев'ята. Участь громадськості

частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад

частина одинадцята. Затвердження документації

частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.

частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на регіональному рівні.

Стаття 17. Розроблення, прийняття, затвердження, внесення змін і доповнень документації просторового планування на місцевому рівні.

частина перша. Органи місцевого самоврядування — замовники документації з просторового планування на місцевому рівні.

частина друга. Замовлення документації просторового планування на місцевому рівні.

частина третя. Вихідні дані

частина четверта. Формування Технічного завдання

Частина п'ята. Формування публічних інтересів

частина шоста. Розроблення документації

частина сьома. Погодження документації

частина восьма. Експертиза

частина дев'ята. Участь громадськості

частина десята. Роль Архітектурно-містобудівних рад

частина одинадцята. Затвердження документації

частина дванадцята. Внесення змін, оновлення, коригування документації.

частина тринадцята. Моніторинг розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні.

Стаття 18. Інші акти планування

частина перша. Галузеві схеми

Розділ IV. Ревіталізація урбанізованих територій та комплексна реконструкція житла.

Глава 7. Ревіталізація урбанізованих територій

- Стаття 19.** Сутність і поняття ревіталізації територій
Стаття 20. Суб'єкти та об'єкти ревіталізації територій.
Стаття 21. Процедури ревіталізації урбанізованих територій

Глава 8. Комплексна реконструкція застарілого житла

- Стаття 22.** Сутність і поняття комплексної реконструкції застарілого житла
Стаття 23. Суб'єкти та об'єкти комплексної реконструкції застарілого житла
Стаття 24. Процедури комплексної реконструкції застарілого житла

Розділ V. Будівельна нормотворчість

Глава 9. Нормативно-правне впорядкування відносин у публічно-будівельній галузі

- Стаття 25.** Законодавство України у публічно-будівельній галузі
Стаття 26. Технічне регулювання в сфері просторового планування та будівництва
Стаття 27. Нормативно-правні акти у публічно-будівельній галузі
частина перша. Акти у сфері просторового планування та забудови органів виконавчої влади
частина друга. Акти у сфері просторового планування та забудови органів місцевого самоврядування
пункт 1.. Правила забудови населеного пункту
...

Розділ VI. Науково-технічна діяльність в сфері просторового впорядкування (землевпорядкування)

- Стаття 28.** Землевпорядне проектування.
Стаття 29. Особливості відведення земельних ділянок на урбанізованих територіях

Розділ VII. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

- Стаття 30.** Процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Розділ VIII. Вишукувальна діяльність для будівництва

- Стаття 31.** Види інженерних вишукувань для будівництва.
Стаття 32. Процедури інженерних вишукувань

Розділ IX. Археологічний супровід та нагляд при просторовому плануванню та забудові

- Стаття 33.** Археологічний супровід при розробці документації з просторового планування та землевпорядкування.
Стаття 34. Археологічний супровід та нагляд при будівництві.
Стаття 35. Процедури.

Розділ X. Архітектурна діяльність

Глава 10 Організація архітектурної діяльності

- Стаття 36.** Суб'єкти архітектурної діяльності
Стаття 37. Саморегулювальна організація в сфері архітектурної діяльності

Стаття 38. Доступ до професії виконавців робіт, пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

Стаття 39. Архітектор-консультант

Стаття 40. Права та обов'язки суб'єктів архітектурної діяльності

Глава 11. Розроблення проєктної документації

Стаття 41. Права та обов'язки замовників та розробників проєктної документації

Стаття 42. Вимоги до проєктної документації: екологічні вимоги при проєктуванні (ОВД), вимоги щодо енергоефективності, вимоги до ґрунтознавства, інші вимоги.

Стаття 43. Види архітектурного проєктування

Стаття 44. Стадії архітектурного проєктування

Стаття 45. Склад та зміст проєктної документації.

Стаття 46. Вихідні дані для проєктування

Стаття 47. Процедури розроблення, коригування, погодження та затвердження проєктної документації

Стаття 48. Участь громадськості

Стаття 49. Відповідальність архітекторів

Стаття 50. Професійне страхування

Розділ XI. Наукова діяльність в сфері просторового планування та забудови територій

Глава 12. Сутність і види наукової діяльності в сфері просторового планування та забудови територій.

Стаття 51. Законодавство щодо наукової діяльності у сфері просторового планування і забудови територій

Стаття 52. Особливості здійснення наукової діяльності у просторовому плануванні і будівництві

Розділ XII Науково-проєктна діяльність

Стаття 53. Поняття і види науково-проєктної діяльності

Стаття 54. Вихідні дані для розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, ревалоризацію об'єктів культурної спадщини.

Стаття 55. Наукові дослідження

Стаття 56. Процедури розроблення науково-проєктної документації на реставрацію, консервацію, музеєфікацію, ревіталізацію, ревалоризація об'єктів культурної спадщини

Розділ XIII. Будівництво

Глава 13. Науково-технічна діяльність в сфері виробництва будівельних матеріалів

Глава 14. Процедури у будівництві

Стаття 57. Будівництво та його види

Стаття 58. Екологічні вимоги

Стаття 59. Доступ до професії відповідальних виконавців.

- Стаття 60.** Інженер-консультант
- Стаття 61.** Дозвільні процедури в будівництві.
- Стаття 62.** Авторський нагляд при будівництві
- Стаття 63.** Технічний нагляд при будівництві
- Стаття 64.** Науковий супровід при будівництві

Розділ XIV. Будівельні матеріали і вироби

- Стаття 65.** Сертифікація будівельних матеріалів та виробів
- Стаття 66.** Ринковий нагляд

Глава 15 Державний архітектурно–будівельний контроль

- Стаття 67.** Поняття і зміст державного архітектурно–будівельного контролю частина перша. Об’єкти, суб’єкти державного архітектурно–будівельного контролю
- частина друга. Повноваження суб’єктів, заходи впливу.

Розділ XV. Реставрація об’єктів культурної спадщини

- Стаття 68.** Сутність і поняття реставрації об’єктів культурної спадщини
- Стаття 69.** Доступ до професії відповідальних виконавців.
- Стаття 70.** Реставратор-консультант.
- Стаття 71.** Процедури при реставраційній діяльності

Розділ XVI. Отримання сертифікату готовності об’єкта до експлуатації.

- Стаття 72.** Технічна інвентаризація
- Стаття 73.** Процедури при технічній інвентаризації
- Стаття 74.** Паспорт об’єкту нерухомості
- Стаття 75.** Сертифікат енергоефективності об’єкту

Розділ XVII. Використання і догляд за об’єктами нерухомості (експлуатація)

- Глава 16. Експлуатація об’єктів нерухомості**
- Стаття 76.** Поняття і види експлуатації об’єктів нерухомості
- Стаття 77.** Процедури при переплануванні
- Стаття 78.** Процедури при поточному ремонті
- Стаття 79.** Процедури при капітальному ремонті
- Стаття 80.** Процедури при реконструкції
- Стаття 81.** Технічний огляд об’єкту нерухомості

Розділ XVIII. Демонтаж і утилізація об’єктів нерухомості

- Глава. 17 Демонтаж і утилізація**
- Стаття 82.** Процедури демонтажу і утилізації
- Стаття 83.** Управління будівельними відходами.

Розділ XIX. Благоустрій

- Стаття 84.** Діяльність з благоустрою.
- Стаття 85.** Об’єкти благоустрою.
- Стаття 86.** Проектування об’єктів благоустрою. Процедури
- Стаття 87.** Будівництво комплексних об’єктів благоустрою. Процедури.

Розділ XX. Тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності

Стаття 88. Регулювання розміщення тимчасових споруд для ведення підприємницької діяльності

Розділ XXI Системи створення, обробки і зберігання даних

Глава 18. Загальні вимоги до цифрових систем

Стаття 89. Основні види та формати даних у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 90. Вимоги до систем обробки інформації

Стаття 91. Сфери застосування цифрових та інших даних (паперові, фото інші)

Стаття 92. Об'єкти і суб'єкти цифрових систем, їх ієрархія, права та обов'язки

Стаття 93. Основні вимоги до використання ГІС та ВІМ технологій, їх взаємодія. Вимоги до інтеграції з іншими інформаційними системами

Стаття 94. Кадастр, структура та основні вимоги

Глава 19. Застосування цифрових систем

Стаття 95. Особливості застосування ГІС у просторовому плануванні

Стаття 96. Особливості застосування ВІМ у забудові територій

Стаття 97. Єдина державна електронна система у сфері будівництва

Стаття 98. Вимоги до цифрових систем в плануванні та забудові територій

Стаття 99. Процедури використання цифрового простору

Стаття 100. Класифікатори та бази даних

Розділ XXII. Особливості землекористування, проєктування і будівництва певних об'єктів будівництва

Глава 19. Об'єкти будівництва Збройних сил України

Стаття 101. Особливості будівництва об'єктів Збройних сил України та об'єктів оборони та цивільного захисту.

Глава 20. Об'єкти критичної інфраструктури

Стаття 102. Особливості будівництва об'єктів критичної інфраструктури

Розділ XXIII. Цінове регулювання

Стаття 103. Законодавче забезпечення цінового регулювання у просторовому плануванні та забудові територій

Стаття 104. Об'єкти і суб'єкти цінового регулювання у будівництві

Стаття 105. Особливості формування цін, їх застосування у будівництві та контроль

Стаття 106. База ціноутворення та поправочні коефіцієнти

Стаття 107. Узгодження ціноутворення і бухгалтерського обліку

Стаття 108. Принципи індексації

Стаття 109. Застосування ВІМ для визначення ціноутворення життєвого циклу об'єкта нерухомості

Стаття 110. Системи цінового моніторингу і аудиту

Розділ XXIV. Нагляд у просторовому плануванні та будівництві

Глава 21. Державний архітектурно-будівельний нагляд

Глава 22. Моніторинг забудови територій.

Стаття 111. Поняття і зміст державного архітектурно-будівельного нагляду

Стаття 112. Об'єкти і суб'єкти державного архітектурно-будівельного нагляду

Стаття 113. Повноваження суб'єктів і заходи впливу.

Розділ XXV. Особливості страхування у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 111. Законодавче регулювання ринку страхових послуг

Стаття 115. Види страхових послуг у будівництві

Стаття 116. Об'єкти і суб'єкти страхування

Стаття 117. Особливості застосування міжнародного права у будівництві

Стаття 118. Сфера застосування страхування професійної відповідальності фахівців

Стаття 119. Наслідки відмови укладання договорів про страхування

Стаття 120. Вимоги до договорів перестрахування у будівництві

Розділ XXVI. Правовий захист та відповідальність держави

Глава 22. Моніторинг територій, збереження та відновлення

Стаття 121. Зміст і процедури відновлення.

Глава 23. Оскарження рішень у сфері просторового планування та забудови територій

Стаття 122. Врегулювання спорів за участі саморегулювних організацій

Стаття 123. Адміністративне оскарження

Стаття 124. Процедури примирення

Стаття 125. Медіація

Стаття 126. Оскарження до суду

Розділ XXVII. Цивільний захист

Стаття 127. Цивільний захист в просторовому плануванні

Стаття 128. Цивільний захист в проєктуванні і будівництві.

Розділ XXVIII. Відповідальність за правопорушення в сфері просторового планування та забудови територій.

Розділ XXIX. Застосування законодавства про просторове планування та забудову територій в особливий період

Розділ XXX. Прикінцеві і перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з _____.

2. Внести зміни до таких законів України:

1) Закону України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 1999, № 31, ст. 246 із наступними змінами).

- 2) у Законі України «Про охорону археологічної спадщини» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409 із наступними змінами);
- 4) у Законі України «Про Кабінет Міністрів України» ();
- 5) у Законі України «Про центральні органи виконавчої влади» ();
- 6) у Законі України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» ();
- 7) у Законі України «Про місцеві державні адміністрації» ();
- 8) у Законі України «Про військово-цивільні адміністрації» ();
- 9) у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» ();
- 10) у Законі України «Про охорону культурної спадщини» ();
- 11) у Законі України «Про землеустрій» ();
- 12) у Законі України «Про інвестиційну діяльність» ();
- 13) у Законі України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» ();
- 14) у Законі України «Про органи самоорганізації населення» ();
- 15) у Законі України «Про авторське право та суміжні права» ();
- 16) у Законі України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» ();
- 17) у Законі України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» ();
- 18) у Законі України «Про державний земельний кадастр» ();
- 19) у Законі України «Про управління відходами» ();
- 20) у Законі України «Про засади державної регіональної політики» ();
- 21) Кодекс Цивільного захисту України ();

3. Кабінету Міністрів України:

1) протягом 12 місяців з дня опублікування цього Кодексу подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;

2) протягом 18 місяців з дня опублікування цього Кодексу вжити заходів щодо прийняття та/або оновлення нормативних актів органів виконавчої влади, що впливає з цього Закону, забезпечивши набрання ними чинності одночасно з набранням чинності цим Законом.

4. Кабінету Міністрів України через 24 місяці з дня набрання чинності цим Законом поінформувати Верховну Раду України про стан виконання цього Кодексу.

Окремим законопроектом подати

Проект Закону України «Про внесення змін до Закону «Про публічні закупівлі» про особливості здійснення публічних закупівель у просторовому плануванні і забудові територій»

Додаток № 1. Результати публічних консультацій (етап написання Концепції Кодексу)