

# ПРОБЛЕМИ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ ПРАВОВИХ АКТІВ НА РІВНІ РЕГІОНУ

*Апанасенко К. І.*

*кандидат юридичних наук, доцент,  
Чернігівський державний технологічний  
університет*

## ПРО ЕТАПИ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

З прийняттям та введенням в дію у 2011 році Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” в країні відбулась свого роду „містобудівна революція”. Цим Законом була змінена система органів, наділених організаційно-господарськими повноваженнями у сфері містобудування, змінились етапи та строки проведення будівельних робіт. Законодавчі зміни були спрямовані на полегшення для забудовників і замовників будівництва дозвільних процедур у галузі будівництва, що має на меті інтенсифікацію роботи будівельної галузі економіки [1, с. 3]. З огляду на це актуальним видається проаналізувати, як за реформованим містобудівним законодавством визначаються основні етапи будівництва, чи достатнім та адекватним економічним реаліям є відповідне нормативно-правове регулювання.

Згідно із Законом „Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 (далі - Законом) (ч. 4 ст. 26) право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної

ділянки відповідно до вимог містобудівної документації. Закон (ч. 5 ст. 26) прямо визначає етапи проектування та будівництва об'єктів. Проаналізуємо нормативно-правове підґрунтя відповідних організаційно-господарських правовідносин.

1. На першому етапі замовник чи проектувальник повинен отримати вихідні дані, складовими яких є: містобудівні умови та обмеження (п. 8 ст. 1 Закону) і завдання на проектування (абз. 3 ч. 3 ст. 29 Закону). Склад, зміст, порядок надання містобудівних умов та обмежень визначаються наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №109.

Розгляд заяви про намір щодо забудови земельної ділянки та надання вихідних даних або прийняття рішення про відмову здійснюються спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви (ч. 6 ст. 29 Закону).

Складання завдання на проектування здійснюється з урахуванням містобудівних умов та обмежень і технічних умов (абз. 3 ч. 3 ст. 29 Закону). Технічні умови містять комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва. Вони видаються протягом 10 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви. Склад, зміст, порядок надання технічних умов та порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади (чч. 1, 3, 6 ст. 30 Закону).

Вихідні дані й технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта (ч. 10 ст. 29, ч. 7 ст. 30 Закону).

2. На другому етапі відбувається розробка проектної документації та проведення її експертизи.

Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45. Згідно з пунктами 9, 10, 11 указанного Порядку склад і зміст проектної документації на всіх стадіях проектування визначаються згідно з будівельними нормами і мають бути достатніми для оцінки проектних рішень та реалізації. Проектна документація розробляється з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних на проектування, законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил. Проектування об'єктів здійснюється залежно від складності об'єкта: для об'єктів I і II категорії складності: в одну стадію - стадія робочий проект; у дві стадії – ескізний проект (ЕП) або техніко-економічний розрахунок (ТЕО) (залежно від призначення об'єкта) та робочий проект; для об'єктів III категорії складності: у дві стадії – стадія проект і стадія робоча документація; для об'єктів IV і V категорій складності – у три стадії: стадія ЕП або ТЕО, стадія проект, стадія робоча документація.

Щодо складу проектної документації, застосуванню підлягають ДБН А.2.2-3-2004 „Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва”. Можна повністю погодитись з позицією Н.Трофуненко [2, с. 75], що таке питання не можна регулювати державними будівельними

нормами, а слід закріпити у згаданому наказі Мінжитлокомунгоспу від 16.05.2011 № 45. Адже за Законом України „Про будівельні норми” від 05.11.2009 (ч. 3 ст. 1) будівельні норми є нормативним актом *технічного характеру*, що містить обов’язкові вимоги у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Слід враховувати, що проект об’єкта архітектури розробляється під керівництвом або з обов’язковою участю головного архітектора проекту та/або головного інженера проекту, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат, і завіряється підписом і особистою печаткою головного архітектора (головного інженера) (чч. 1, 2 ст. 7 Закону України „Про архітектурну діяльність”). Проектна документація на будівництво об’єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами (ч. 6 ст. 31 Закону „Про регулювання містобудівної діяльності”).

Проектна документація підлягає обов’язковій експертизі у випадках, визначених у частині 4 статті 31 Закону „Про регулювання містобудівної діяльності” (наприклад, це стосується об’єктів IV і V категорій складності). Проектна документація об’єктів I - III категорій складності обов’язковій експертизі не підлягають. Експертиза проводиться в порядку, установленому Кабінетом Міністрів України, експертними організаціями, що відповідають встановленим критеріям. Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи визначено постановою КМУ від 11.05.2011 № 560.

3. Затвердження проектної документації здійснюється на третьому етапі. Повноваження по

затвердженню проектів будівництва, що реалізуються із залученням коштів державного бюджету, бюджету Автономної Республіки Крим, місцевих бюджетів, коштів підприємств та організацій державної форми власності, визначаються в пункті 4 вказаного вище Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи.

4. Виконання підготовчих та будівельних робіт – четвертий етап.

Виконання підготовчих робіт є необов'язковою стадією будівництва. Підготовчими роботами є роботи з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчик та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, вишукувальні роботи тощо. Підготовчі роботи можуть виконуватись замовником після набуття права на земельну ділянку з повідомленням відповідної інспекції державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК), крім винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень. Підготовчі роботи з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень замовник здійснює на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання підготовчих робіт. Виконання підготовчих робіт може здійснюватися на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт (чч. 1, 2 ст. 35 Закону). Порядок виконання підготовчих робіт затверджено постановою КМУ від 13.04.2011 № 466.

Будівельними роботами є роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту. Замовник має право

виконувати будівельні роботи після: 1) направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт інспекції ДАБК – щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта; 2) реєстрації відповідною інспекцією ДАБК декларації про початок виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва I-III категорій складності; 3) видачі замовнику інспекцією ДАБК дозволу на виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва, які належать до IV і V категорій складності. Протягом 7 календарних днів з дня набуття права на початок виконання будівельних робіт замовник зобов'язаний письмово поінформувати виконавчий орган сільської, селищної, міської ради або місцеву державну адміністрацію за місцезнаходженням об'єкта будівництва про початок виконання будівельних робіт. Крім того, до прийняття об'єкта в експлуатацію замовник зобов'язаний взяти участь у створенні й розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, сплативши кошти пайової участі у розмірі, визначеному у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування (ч. 1 ст. 34, ч. 7 ст. 36, ст. 40 Закону). Порядок виконання будівельних робіт затверджено постановою КМУ від 13.04.2011 № 466.

Новелою Закону „Про регулювання містобудівної діяльності” стало запровадження принципу мовчазної згоди у дозвільних процедурах у сфері містобудування [3, с. 6]. За правилами ч. 7 ст. 35, ч. 5 ст. 36, ч. 5 ст. 37 право на виконання підготовчих і будівельних робіт виникає, якщо документи, які засвідчують таке право, не було у встановлений законом строк видано (зареєстровано).

5. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється залежно від категорії складності об'єктів: шляхом реєстрації інспекцією ДАБК декларації про готовність об'єкта до експлуатації – об'єктів I-III категорій складності та об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта; на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі інспекціями ДАБК сертифіката – об'єктів, що належать до IV і V категорій складності. Прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів (води, газу тощо), включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього (ст. 39 Закону). Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затверджено постановою КМУ від 13.04.2011 № 461.

6. Реєстрація права власності на об'єкт містобудування здійснюється за правилами Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” в редакції Закону від 11.02.2010.

Отже, чинне містобудівне законодавство чітко визначає основні етапи будівництва, які різняться, до певної міри, залежно від категорії складності об'єктів. В основному підзаконні нормативно-правові акти деталізують порядок реалізації будівельної діяльності на всіх її етапах. Однак доцільно припинити практику затвердження й застосування будівельних норм, які всупереч чинному законодавству регулюють окремі етапи містобудівної діяльності.

### **Список використаної літератури:**

1. Революційна концепція пожвавить будівництво // Урядовий кур'єр. - 2010. - № 227. - 3 грудня. - С. 3.

2. Трофуненко Н. Правове регулювання господарської діяльності з проектування об'єктів будівництва // Підприємництво, господарство і право. - 2012. - № 1. - С. 72 - 75.

3. Яцуба В. Мінрегіонбуд дає старт дерегуляції будівельної діяльності в Україні // Урядовий кур'єр. - 2010. - № 229. - 7 грудня. - С. 6 - 7.



УДК 33 (477)  
ББК 65.049 (4 Укр)  
Ф79

Парадигми регіональних особливостей інституційних перетворень соціальної держави. Збірник – Чернігів: Чернігівський інститут ім. Героїв Крут ПрАТ «ВНЗ «МАУП», 2013 – 207 с.

Друкується за рішенням Вченої ради інституту  
(протокол № 11 від 28 червня 2013 р.)

*За загальною редакцією  
кандидата економічних наук, доцента  
Мурашко Миколи Івановича*

***Редакційна колегія:***

Сич Є.М. д-р екон. наук, проф.; Ступа В.І. д-р тех. наук, проф.; Ільчук В.П. д-р екон. наук, проф.; Катеринчук І.П. к-т юрид. наук; Мурашко М.І. к-т екон. наук, доц.; Кадетов С.М. к-т екон. наук, доц.; Анопрієнко В.О. к-т екон. наук; Тюленев В.Г. к-т юрид. наук, доц.; Бондарев П.А. к-т фіз.-мат. наук, доц.; Войцеховський М.М. к-т юрид. наук, доц.

Статті надруковані в авторській редакції

***Комп'ютерний макет*** Захарчук І.В.

Адреса редакції: 14000, Чернігів  
вул. Промислова, 17  
Чернігівський інститут ім. Героїв Крут ПрАТ ВНЗ МАУП  
Тел./факс (0462) 677-179

E-mail: maupchern@rambler.ru

УкрІНТЕІ

Посвідчення №302 від 20 березня 2013 р. Про реєстрацію проведення Міжнародної науково-практичної конференції за темою «Парадигми регіональних особливостей інституційних перетворень соціальної держави»

© Чернігівський інститут ім. Героїв Крут ПрАТ «ВНЗ «МАУП»