



## Порядок дій для відбудови:

від отримання містобудівних умов до  
отримання дозволу на будівництво

Замовник має право виконувати будівельні роботи після отримання права власності чи користування на земельну ділянку та дозвільної документації на виконання будівельних робіт

**Відсутність документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою допускається в наступних випадках:**

- ✓ реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані;
- ✓ реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення;
- ✓ комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності.

Закон України №2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

**Передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів допускається для:**

- ❖ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
- ❖ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту;
- ❖ будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- ❖ товарного сільськогосподарського виробництва;
- ❖ розміщення морських портів.

Закон України №2247-ІХ від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

Для розміщення об'єктів для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб земельні ділянки комунальної власності надаються у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад.

**!** Передача земельних ділянок державної, комунальної власності для таких цілей фізичним, юридичним особам на інших речових правах забороняється.

Розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, **може здійснюватися на земельних ділянках усіх категорій земель** (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення) **без зміни цільового призначення земельної ділянки.**



Порядок розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу (Постанова КМУ від 4 серпня 2023 р. № 904)

**Тимчасова споруда для життєзабезпечення населення** – це малоповерхова (до двох поверхів) швидкокомтована споруда з полегшених конструкцій (мобільна (інвентарна), збірно-розбірна, контейнерного або комбінованого типу тощо), яка розміщується на земельній ділянці (може бути тимчасово пов'язана із землею), відповідає мінімально необхідним вимогам для життєзабезпечення населення та у разі потреби може бути демонтована і переміщена з подальшим повторним використанням або без такого використання.



**Розміщення тимчасової споруди (комплексів тимчасових споруд)** – це сукупність організаційно-технічних заходів та робіт, що включає розроблення та затвердження схеми розміщення, підготовку території, прокладення інженерно-транспортних комунікацій, монтаж (зведення) тимчасових споруд, а також їх підключення до зовнішніх інженерних мереж або забезпечення у разі необхідності автономними джерелами енергії, водопостачання та каналізації, благоустрій територій.

Порядок розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу (Постанова КМУ від 4 серпня 2023 р. № 904)

Розміщення тимчасової споруди здійснюється за ініціативою управителя відповідно до рішення голови відповідної сільської, селищної, міської ради або начальника військової адміністрації (у випадках, передбачених законодавством) на підставі затвердженої схеми розміщення тимчасової споруди (комплексів тимчасових споруд). **Схема розміщення розробляється за рішенням голови відповідної сільської, селищної, міської ради або начальника військової адміністрації населеного пункту.**



Схема розміщення розробляється архітектором - відповідальним виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, який пройшов професійну атестацію та має кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт за напрямом «архітектурне об'ємне проектування».

Порядок розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу (Постанова КМУ від 4 серпня 2023 р. № 904)

Схема розміщення може розроблятися за відсутності та за невідповідності положенням містобудівної документації на місцевому рівні та повинна враховувати:

- ❖ існуючу забудову території, інженерно-транспортну інфраструктуру, а також основні елементи планувальної структури території;
- ❖ обмеження у використанні земель, у тому числі у сфері забудови (червоні лінії, смуги санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель тощо).

**!** Схема розміщення складається з текстової частини та графічної частини і не підлягає експертизі та стратегічній екологічній оцінці, розгляду архітектурно-містобудівною радою та громадському обговоренню.

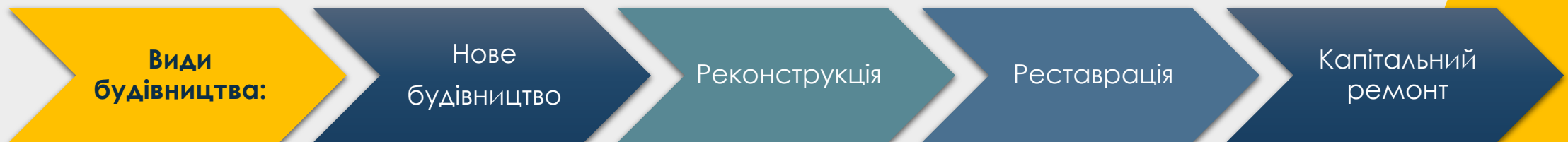
**!** Тимчасові споруди для життєзабезпечення населення, їх комплекси НЕ Є об'єктами будівництва та НЕ Є об'єктами нерухомого майна.



**Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, Постанова КМУ від 29 квітня 2022 р. № 495**

Фонд житла, призначеного для тимчасового проживання ВПО, формується сільськими, селищними, міськими радами або уповноваженими ними органами шляхом:

- ✓ викупу (придбання) житла;
- ✓ **будівництва** нового житла;
- ✓ **будівництва (нового будівництва, реконструкції) будівель** для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- ✓ **реконструкції** наявних будинків і гуртожитків, а також переобладнання нежитлових приміщень на житлові;
- ✓ передачі житла в комунальну або державну власність;
- ✓ **капітального ремонту** об'єктів житлового фонду, зокрема об'єктів соціального призначення.





Закон України №2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

**Передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів допускається для:**

- ❖ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
- ❖ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту;
- ❖ будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- ❖ товарного сільськогосподарського виробництва;
- ❖ розміщення морських портів.

Загальний порядок проектування та будівництва об'єктів складається з наступних етапів:

- 1 отримання замовником або проектувальником вихідних даних
- 2 розроблення проектної документації та проведення експертизи (в передбачених законодавством випадках);
- 3 затвердження проектної документації
- 4 отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом
- 5 виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 6 проведення контрольного геодезичного знімання (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та дійснення технічної інвентаризації
- 7 прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та державна реєстрація права власності

## Містобудівні умови та обмеження земельної ділянки

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

Містобудівні умови та обмеження є ВИХІДНИМИ ДАНИМИ на проектування

Містобудівні умови та обмеження можуть бути видані ОДНІ на ДЕКІЛЬКА суміжних земельних ділянок, або ДЕКІЛЬКА на одну земельну ділянку

Містобудівні умови та обмеження підлягають обов'язковому внесенню в ЄДЕССБ

Містобудівні умови є чинними до завершення будівництва незалежно від зміни замовника

## Перелік випадків, коли МБУО не видаються:

- ✓ Влаштування систем (у тому числі приладів обліку) опалення, вентиляції, водопостачання, водовідведення, газопостачання (включаючи спеціальне), силових та слабкострумових систем, які забезпечують потребу основного функціонального призначення будівель і споруд, а також дахових сонячних електростанцій (міні-електростанцій).
- ✓ Реконструкція виробничих споруд та інженерних мереж, в тому числі допоміжних виробництв, що належать підприємствам, без перепрофілювання та зміни зовнішніх геометричних параметрів.
- ✓ Реконструкція автомобільних доріг загального користування IV-V категорій, вулиць та доріг місцевого значення в населених пунктах, а також споруд на них, що виконується в межах існуючої смуги відведення з метою поліпшення матеріалів покриття, транспортно-експлуатаційних характеристик дороги і штучних споруд, де технічні характеристики, геометричні параметри дороги та штучні споруди на них відповідають нормативним вимогам прийнятої категорії дороги.
- ✓ Об'єкти систем раннього виявлення надзвичайних ситуацій і оповіщення населення на потенційно небезпечних об'єктах та об'єктах підвищеної небезпеки.
- ✓ Реконструкція житлових та нежитлових приміщень без зміни їх зовнішньої конфігурації та функціонального призначення, розміщення в існуючих житлових будинках, адміністративно-побутових та громадських будівлях вбудованих приміщень громадського призначення.

**Перелік об'єктів, на які  
МБУО не видаються**

**Наказ Мінрегіонбуду  
№ 289 від 06.11.2017 року**

18.03.2020 року Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт доповнено пунктом 28-1, згідно з яким *«під час подання документів через центр надання адміністративних послуг повноту поданих документів перевіряє посадова особа такого центру згідно з переліком, зазначеним у чек-листі ..., та у разі виявлення неповного пакета документів повертає замовнику (його уповноваженій особі) заяву з доданими до неї документами».*

**Чек-лист для отримання дозволу на початок виконання будівельних робіт для нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єкта будівництва передбачає наявність МУО або листа уповноваженого органу містобудування та архітектури про те, що для проектування даного об'єкта будівництва містобудівні умови і обмеження не надаються.**

У випадках, коли заплановано здійснити роботи із проектування об'єктів, для яких згідно чинного законодавства містобудівні умови та обмеження не надаються, з **18.03.2020 року замовнику необхідно отримувати лист від органу містобудування та архітектури про те, що містобудівні умови не потрібні**

Встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, допускається для:

- ❖ будівництва (нового будівництва, реконструкції) будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- ❖ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій;
- ❖ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай;
- ❖ розміщення об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу), мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- ❖ розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків;
- ❖ розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність термінового розміщення (розширення) яких визначена центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері транспорту, відповідно до [статті 43](#) Закону України "Про транспорт"..

**Рішення щодо встановлення або зміни цільового призначення земельної ділянки, передачі (надання) земельної ділянки із земель державної або комунальної власності у власність чи користування приймається на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури.**

Висновок про можливість/неможливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта (далі - висновок) надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом 10 робочих днів з дня отримання запиту про його надання.

Висновок виготовляється з використанням електронної системи (ЄДЕССБ).

**Висновок вважається особливим видом містобудівних умов та обмежень, є підставою для проектування об'єкта будівництва і зберігає чинність до завершення будівництва об'єкта.**

За наявності висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури про можливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта:

- ❖ отримання замовником будівництва містобудівних умов та обмежень не вимагається;
- ❖ допускається проектування об'єкта будівництва до завершення процедур щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

## **ОТРИМАННЯ ТЕХНІЧНИХ УМОВ**

Отримання технічних умов щодо водо-, тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікацій може здійснюватися за бажанням замовника до отримання права на виконання будівельних робіт **або до прийняття об'єкта в експлуатацію** у разі:

- ❖ будівництва (нового будівництва, реконструкції) будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- ❖ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій;
- ❖ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай;
- ❖ розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність термінового розміщення (розширення) яких визначена центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері транспорту, відповідно до статті 43 Закону України "Про транспорт";
- ❖ розміщення дорожньо-транспортної інфраструктури, мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів.

**У разі якщо технічні умови отримані після набуття права на виконання будівельних робіт, замовник зобов'язаний виконати такі технічні умови до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.**



## ДЕЛЕГУВАННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА

**Замовник будівництва** – це фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт.

Законопроект 3562-ІХ від 06.02.2024 року.

До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:

а) власні (самоврядні) повноваження:

1) організація за рахунок власних коштів і на пайових засадах будівництва, ремонту об'єктів комунального господарства та соціально-культурного призначення, жилих будинків, шляхів місцевого значення, а також капітального та поточного ремонту вулиць і доріг населених пунктів та інших доріг, які є складовими автомобільних доріг державного значення (як співфінансування на договірних засадах);

**1-1) делегування (передача) права на вчинення дій (заходів) замовника будівництва, визначених законодавством, на підставі та у межах встановлених договором доручення.**

## **Застосування проектів повторного використання в будівництві**

Проект повторного використання у будівництві – 2е документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проектування, **призначена для багаторазового застосування** під час розроблення проектної документації на будівництво об'єктів або їх відокремлених частин, включає експертну оцінку з позитивним висновком та затверджується відповідним замовником. Проектна документація на будівництво, розроблена із застосуванням проектів повторного використання, затверджується замовником на підставі позитивного звіту за результатами експертизи, яка проводиться у випадках, передбачених Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

- **Порядок розроблення проекту повторного використання аналогічний Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів.**
- **Завершальним етапом розроблення проекту повторного використання є проведення експертизи, результатом якої є експертна оцінка, що містить позитивний або негативний висновок. Експертна оцінка є електронним документом, що складається у довільній формі з використанням Реєстру будівельної діяльності.**
- **Проектна документація на об'єкт будівництва, яка розроблена з використанням проекту повторного використання або проектного рішення, складається з проекту повторного використання або проектного рішення та проектних рішень прив'язки, які можуть бути наведені в окремих розділах. Проектні рішення прив'язки розробляються окремо для кожного об'єкта будівництва.**
- **Проектна документація на будівництво об'єктів, розроблена з використанням проекту повторного використання або проектного рішення, підлягає експертизі.**

## Розроблення проєктної документації для капітального ремонту об'єктів, пошкоджених у результаті воєнних дій: спрощена процедура

Під час дії воєнного стану розроблення проєктів будівництва з капітального ремонту об'єктів (незалежно від класу наслідків (відповідальності), пошкоджених в результаті воєнних дій, допускається здійснювати у складі:

- дефектного акта, у якому визначаються фізичні обсяги робіт,
- пояснювальної записки, в якій зазначаються умови виконання робіт,
- кошторисної документації на підставі звіту за результатами обстеження, розробленого відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. N 257 (Офіційний вісник України, 2017 р., N 33, ст. 1045).

### **Звіт за результатами технічного обстеження повинен містити:**

- ✓ висновок про технічний стан об'єкта, відомість пошкоджених (зруйнованих) конструкцій, інженерних систем (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень, їх технічного стану),
- ✓ рекомендовані заходи з відновлення експлуатаційної придатності об'єкта.

**Рішення щодо обсягу проєктної документації (щодо можливості розроблення проєкту будівництва у складі дефектного акта, пояснювальної записки та кошторисної документації) приймається головним архітектором проєкту та/або головним інженером проєкту за погодженням із замовником, що зазначається у завданні на проєктування**

## ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

**Замовник будівництва** – це фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт.

Право на виконання будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд **надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику** (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Дозвіл видається на безоплатній основі відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю з використанням Реєстру будівельної діяльності

## В якому випадку не потрібно отримувати дозвільну документацію?

Постанова КМУ від 7 червня 2017 р. № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» передбачає перелік робіт, які не потребують отримання дозвільної документації.

- Розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) населення, зокрема населення, постраждалого внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, евакуйованого населення, внутрішньо переміщених осіб, а також осіб, задіяних в обстеженні та відновленні пошкоджених об'єктів, виконанні відновлювальних робіт з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій, бойових дій або терористичних актів
- Знесення і демонтаж будівель та споруд без подальшого будівництва, які не є підготовчими роботами, та без порушення експлуатаційної придатності інших будівель і споруд
- Демонтаж об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів.
- Роботи з відновлення елементів благоустрою, визначених Законом України “Про благоустрій населених пунктів”, існуючих дитячих та спортивних майданчиків, майданчиків для вихову домашніх тварин, прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків.
- Відновлення окремих конструкцій будівель та споруд з метою ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій (аварій) та відновлення функціонування об'єктів, призначених для забезпечення життєдіяльності населення, без зміни їх геометричних розмірів.
- Будівництво військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд для потреб оборони.
- Роботи з теплової ізоляції введених в експлуатацію житлових будинків (стін, даху, горища, технічного, цокольного, підвального поверхів), що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками.

## ВІДБУДОВА ЗА КОШТИ ДОНОРІВ

Згідно з пунктом 9 частини першої статті 1 Закону України «Про публічні закупівлі»:

**Замовники – органи державної влади, органи місцевого самоврядування** та органи соціального страхування, створені відповідно до закону, а також юридичні особи (підприємства, установи, організації) та їх об'єднання, які забезпечують потреби держави або територіальної громади, якщо така діяльність не здійснюється на промисловій чи комерційній основі, за наявності однієї з таких ознак: юридична особа є розпорядником, одержувачем бюджетних коштів; органи державної влади чи органи місцевого самоврядування або інші замовники володіють більшістю голосів у вищому органі управління юридичної особи; у статутному капіталі юридичної особи державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 50 відсотків.

Відповідно до пункту 20 частини першої статті 1 Закону публічна закупівля (далі – закупівля) – **придбання замовником** товарів, робіт і послуг у порядку, встановленому цим Законом.

**Таким чином, у разі якщо Замовником у розумінні Закону передбачено здійснення придбання товарів, робіт і послуг, така закупівля здійснюється відповідно до вимог Закону, шляхом застосування однієї із процедур, передбачених статтею 12 Закону, керуючись вартісними межами, визначеними Законом.**