

Будувати легше, будувати простіше

Прийнято закон, який спрощує дозвільну систему для 80% будівництв

Прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення містобудівної діяльності» №4733-1. Законом скасовується визначення категорії складності об'єктів будівництва. Оцінювати об'єкт будуть лише за класами наслідків – незначний, середній та значний.

Змінюється процедура реєстрації декларації на здійснення будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів з середнім і значним класом наслідків (відповідальності) – на підставі дозволу на виконання будівельних робіт та сертифікату (відповідно), а об'єктів з незначними класами наслідків (відповідальності) – на підставі повідомлення.

У пояснювальній записці зазначається, що необхідність прийняття

цього закону спричинена тим, що на практиці все частіше трапляються випадки, коли недобросовісні забудовники, з метою отримання права на виконання будівельних робіт, за декларативним принципом занижують категорію складності об'єктів з IV до III категорії, при цьому свідомо уникаючи перевірок достовірності документів, зазначених у таких деклараціях.

Законом визначено вичерпний перелік умов, які надаються як вхідні дані для проектування об'єктів будівництва.

Раніше експерти заявляли, що такий «повідомний» принцип охопить понад 80% всіх будівництв у країні. Очікується, що це гарантуватиме законність будівництва, зменшить кількість будівельних афер, захистить інтереси інвесторів.



КОМЕНТАР

Евген ФІЛОНЕНКО,
старший юрист ЮК FCLEX

FCLEX
Attorneys at Law

17.01.2017 р. Верховною Радою України був прийнятий Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення містобудівної діяльності». Метою прийняття зазначеного Закону є приведення у відповідність дозвільно-погоджувальних процедур у будівництві до кращих європейських практик, покращення рейтингу Doing Business щодо якості контролю в будівництві, а також забезпечення ефективності та впорядкування відносин у будівництві, запобігання самочинного будівництва та створення афер, подібних до «Еліта-центру».

Зазначеним законом вноситься чимало новел та значна кількість змін до низки чинних актів України.

Насамперед, згідно з новоприйнятим законом, в чинному законодавстві України здійснюється заміна звичного для проектно-будівельної сфери поняття «категорії складності об'єктів будівництва» (I, II, III, IV, V категорії) на «класи наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва» (об'єкти з незначними, середніми та значними наслідками). Однією з причин таких змін було те, що недобросовісні забудовники, з метою отримання права на виконання будівельних робіт, за декларативним принципом занижу-

ють категорію складності об'єктів, при цьому свідомо уникаючи перевірок достовірності документів, зазначених у таких деклараціях, що позбавляє органи державного архітектурно-будівельного контролю попередити самочинне будівництво, а також призводить до порушення прав місцевих громад та інвесторів будівництва. Водночас недоліком вказаного нововведення є відсутність визначення поняття «класи наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва», що дає підстави для довільного трактування цього поняття.

Не менш цікавим положенням, яке вводиться новим Законом, є наділення таких дорадчих органів як громадські та архітектурно-містобудівні ради, що створені відповідно до законодавства, повноваженням на своїх засіданнях розглядати питання у сфері містобудування, віднесені до компетенції сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів.

Як відомо, одним з основних повноважень місцевої ради у сфері містобудування є затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування території та детальних планів території. На практиці робота ради у зазначених питаннях є малопродуктивною

з причин особливостей порядку та умов прийняття рішень останньою. У свою чергу, відсутність зазначеної містобудівної документації забороняє на території відповідної ради, по-перше, передачу (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб; по-друге, зміну цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає відповідній містобудівній документації місцевого рівня.

У зв'язку з цим останнє нововведення щодо наділення повноваженнями дорадчих органів матиме як позитивні наслідки, серед яких, зокрема, є спрощення порядку прийняття містобудівної документації місцевого рівня, так і негативні наслідки, до яких можна віднести ризик коруптованості та адміністративної залежності таких дорадчих органів від суб'єктів, які їх утворюють.

Таким чином, в цілому новоприйнятий закон сприятиме спрощенню та вдосконаленню механізму здійснення містобудівної діяльності в Україні, однак низка його положень потребують доопрацювання, щоб уникнути їх довільного трактування та застосування на практиці.