

БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ КЛАСУ НАСЛІДКІВ (ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ) СС1

CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN UKRAINE CONSEQUENCES (LIABILITY) CLASS CC1

У статті розглядається особливості здійснення будівництва житлових будинків класу наслідків (відповідальності) СС1. Роль замовника, та роль нормативно-правового регулювання даної категорії будівництва.

Будівельна галузь є стратегічною галуззю економіки будь-якої країни. Вона в собі поєднує всі галузі економіки, так як всім галузям потрібні об'єкти нерухомості для ведення своєю комерційної та некомерційної діяльності. Будівництво житлової та комерційної нерухомості, напряму впливає на економічний та соціальний розвиток всієї країни. Дана сфера тісно пов'язана із іншими видами підприємницької діяльності, такими як: імпортування, виробництво, продаж, будівельних матеріалів, оздоблювальних матеріалів, побутової техніки, іпотечного кредитування, сектору інвестування тощо. Показники ефективності котрих безпосередньо впливають на кількість та якість робочих місць, податків до бюджету, розвитку інфраструктури, транспортного сполучення, інженерних мереж, інфляцію, фінансовий сектор економіки, тощо.

Автор розкриває весь шлях замовника від земельної ділянки до реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, порівнює обов'язкові нормативні процедури та наводить приклади інших етапів з якими стикається замовник.

В статті наголошується на важливості удосконалення нормативних процедур та наведенні конкретні пропозиції автора.

Конкретні пропозиції автора є суто практичними з огляду реальний діючий порядок нормативно-правових процедур. Висновки та пропозиції автора спрямовані на удосконалення нормативно-правового регулювання у сфері будівництва, що має сприяти розвитку галузі, підвищенню якості будівельних робіт та створенню сприятливих умов для інвестування. Реалізація запропонованих заходів може значно покращити стан будівельної галузі в Україні та забезпечити її стійкий розвиток у довгостроковій перспективі.

Ключові слова: *нормативно-правове регулювання, будівельна галузь, державний контроль, адміністративне право, технічні регламенти, інфраструктура, відповідаль-*

ність, публічне управління, житлове будівництво.

The article examines the features of the construction of residential buildings of the class of consequences (liability) SS1. The role of the customer, and the role of regulatory and legal regulation of this category of construction.

The construction industry is a strategic sector of the economy of any country. It combines all sectors of the economy, since all sectors need real estate to conduct their commercial and non-commercial activities. The construction of residential and commercial real estate directly affects the economic and social development of the entire country. This area is closely related to other types of entrepreneurial activity, such as: importing, manufacturing, selling, building materials, finishing materials, household appliances, mortgage lending, the investment sector, etc. The performance indicators of which directly affect the number and quality of jobs, taxes to the budget, infrastructure development, transport connections, engineering networks, inflation, the financial sector of the economy, etc. The author reveals the entire path of the customer from the land plot to the registration of ownership of the real estate object, compares mandatory regulatory procedures and gives examples of other stages that the customer faces.

The article emphasizes the importance of improving regulatory procedures and provides specific proposals of the author.

The author's specific proposals are purely practical in view of the real current order of regulatory and legal procedures. The author's conclusions and proposals are aimed at improving regulatory and legal regulation in the construction sector, which should contribute to the development of the industry, improving the quality of construction works and creating favorable conditions for investment. The implementation of the proposed measures can significantly improve the state of the construction industry in Ukraine and ensure its sustainable development in the long term.

Key words: *regulatory and legal regulation, construction industry, state control, administrative law, technical regulations, infrastructure, responsibility, public administration, housing construction.*

УДК 35:728

DOI <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.17>

Серебряй А.Ю.

аспірант кафедри державознавства, права та європейської інтеграції
Інститут публічної служби та управління
Національного університету
«Одеська політехніка»

Постановка проблеми. Будівельна галузь є стратегічною галуззю економіки будь-якої країни. Вона в собі поєднує всі галузі економіки, так як всім галузям потрібні об'єкти нерухомості для ведення своєю комерційної та некомерційної діяльності. Будівництво саме житлової, напряму впливає на економічний та соціальний розвиток всієї країни. Дана сфера тісно пов'язана із іншими видами підприємницької діяльності, такими як: імпортування, виробництво, продаж, будівельних матеріалів,

оздоблювальних матеріалів, побутової техніки, іпотечного кредитування, сектору інвестування тощо. Будівництво житлової нерухомості класу наслідків (відповідальності) СС1 тісно пов'язано з ринком купівлі-продажу землі, кількості населення та якості життя в країні. нормативно-правова база у будівництві житла з класом наслідків (відповідальності) СС1, є доволі розвинена, нормативно-правовий контроль послаблений, що створює комфортні умови для замовника та стимулює ринок купів-

лі-продажу землі з метою подальшого житлового будівництва. Все ж таки, на практиці є гостра необхідність в удосконаленні нормативних процедур.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Метою статті є виявлення всього шляху замовника при здійсненні будівництва житлових будинків класу наслідків (відповідальності) СС1, починаючи з нормативних процедур, завершаючи іншими діями, які витікають із практики. Запропонувати удосконалення нормативних процедур.

Виклад основного матеріалу. Розпочинаючи тему будівництво житлових будинків в Україні її умовно можливо поділити на дві основні категорії, а саме:

1. Об'єкти будівництва загальною площею до 500 квадратний метрів, надалі за текстом – «Перша категорія».

2. Об'єкти будівництва загальною площею понад 500 квадратний метрів.

Таке поділення обумовлено нормативно-правовою базою, що складає низку умов до замовників такого будівництва та норм контролю за таким будівництвом.

Дана стаття присвячена саме Першій категорії.

До Першою категорії відносяться виключно житлові об'єкти будівництва (не багатфункціональні, такі наприклад як, багатоквартирні будинки монофункціонального призначення, що містять у собі об'єкти житлової та комерційної нерухомості одразу).

Нормативно (не умовно, як наведено вище) законодавець ділить будь-яке будівництво, будь-то житлова чи нежитлова нерухомість за класами наслідків (відповідальності) будівель і споруд.

Клас наслідків – це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходитимуться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта. Усі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності): СС1 (незначні наслідки), СС2 (середні наслідки), СС3 (значні наслідки). [1]

Основним критерієм для поділу на класи наслідків (відповідальності) є кількість людей, які постійно перебуватимуть на об'єкті, після введення останнього до експлуатації, а саме для: СС1 = до 50 людей, СС2 = від 50 до 400 людей, СС3 = понад 400 людей. [2].

Перша категорія, котра розглядається в даній статті, за класом наслідків (відповідальності) є виключно СС1.

Перед кожним будівництвом житла в Україні незалежно від форм власності замовника такого будівництва, та категорії (що наведена вище), треба мати низку обов'язкових умов (фактів), які є типовими для кожної ситуації, а саме:

1. Земельна ділянка на котрій планується житлова забудова.

2. Права власності на земельну ділянку або право користування земельною ділянкою (оренда), або право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

При умові наявності двох вищезазначених пунктів, виходячи із практики, будь-який замовник будівництва Першої категорії буде проходити такі стадії (етапи), розглянемо їх у вигляді таблиці 1 з позначкою, що вимагає законодавство, а що виходить із практики.

Відповідно до таблиці № 1, слід зазначити, що на практиці, замовник виконує значно більше дій та проходить більше етапів, ніж того потребує законодавство. Відповідно нормативно-правове регулювання та контроль для інших етапів з позначкою «-» відсутній, окрім того, відповідно до закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для всіх об'єктів класу наслідків (відповідальності) СС1 не передбачено проходження експертизи проекту, перевірки інспекторів та виїзд інспекторів для засвідчення готовності об'єкта до експлуатації. Саме тому у таблиці № 1 відсутні дані етапи взагалі, хоча замовник за власним бажанням має право розробити проектну документацію у повному обсязі, у тому числі пройти її експертизу та отримати відповідний звіт.

Законодавство України розглядає дозвіл на будівництво у двох аспектах: дозвіл на будівництво як сукупність процесів і етапів зведення об'єкта будівництва в Україні та дозвіл на будівництво (будівельний паспорт, дозвіл або повідомлення) як офіційний документ, який має видавати Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ), яка приходить на зміну Державній архітектурно-будівельній інспекції (ДАБІ), що перебуває в процесі ліквідації і є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує і координує Кабінет Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду [9].

Порядок реалізації забудови Першої категорії:

1. Оформлення будівельного паспорта.

Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт).

Таблиця 1

№	Етапи	Законодавство	Практика
1.	Формування вихідних даних для проектування	-	+
1.1.	Геодезичні вишукування	-	+
1.2.	Геологічні вишукування	-	+
2.	Ескізний проект	-	+
2.1.	Генеральний план забудови (у т.ч. земельної ділянки)	-	+
2.2.	Планування	-	+
2.3.	Ескізи (розгортка) фасадів	-	+
3.	Дизайн проект	-	+
4.	Робочий проект	-	+
5.	Технічні умови про підключення інженерних мереж	-	+
6.	Будівельний паспорт	+	+
6.1.	Право власності або користування земельною ділянкою	+	+
6.2.	Право власності на об'єкт на нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці (за наявності)	+	+
6.3.	Згода співвласника (-ів)	+	+
6.4.	Схема намірів забудови	+	+
6.5.	Перелік систем інженерного забезпечення	+	+
6.6.	Проектна документація (за наявності)	+	+
6.7.	Інформація про наявність у межах земельної ділянки режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки	+	+
7.	Повідомлення про початок будівельних робіт на підставі будівельного паспорта	+	+
8.	Присвоєння адреси об'єкту будівництва (за бажанням)	+	+
9.	Будівельні роботи (у тому числі підготовчі)	+	+
10.	Технічна інвентаризація об'єкту будівництва	+	+
11.	Декларація про готовність об'єкта до експлуатації на підставі будівельного паспорта	+	+
12.	Присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна (у випадку не Присвоєння адреси об'єкту будівництва, етап 8)	+	+
13.	Реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна	+	+

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки [3].

На підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки можна здійснювати забудову присадибних, дачних і садових земельних ділянок. Важливо зазначити, що проектування на підставі будівельного паспорта здійснюють без отримання містобудівних умов та обмежень. Для відповідних об'єктів, визначених законодавством, проект будівництва розробляють лише за бажанням

замовника. Як і у випадку з об'єктами, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із незначними наслідками (СС1), право на виконання підготовчих робіт (якщо їх не було виконано раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, надано замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконують без залучення субпідрядників) після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт. [8]

Нормативно-правове забезпечення складається з наступних актів: закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанова Кабінету міністрів України від 23.06.2021 р. № 681 «Деякі питання забез-

печення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», постанова Кабінету міністрів України від 24.06.2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану», наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», тощо.

Видавник: уповноважений орган з питань містобудування та архітектури за місцезнаходженням земельної ділянки.

Підстава: заява на видачу будівельного паспорта встановленої форми.

Строк видачі: 10 робочих днів.

Оплата: безоплатна основа.

Вичерпний перелік документів необхідний для подачі, що є додатками до заяви: копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію, або заповіту, у разі якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, у разі якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (у разі здійснення реконструкції, капітального ремонту); згода співвласника (співвласників) об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці (у разі здійснення реконструкції, капітального ремонту) (за умови перебування у спільній власності); схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо); проектна документація (за наявності); згода співвласника (співвласників) земельної ділянки на забудову (у разі розміщення нових об'єктів) (за умови перебування у спільній власності); інформація про наявність у межах земельної ділянки режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки у разі здійснення нового будівництва об'єкта (за наявності) [4].

Окремо треба додати, що схема намірів забудови, як складова будівельного паспорта має містити у собі експлікацію у масштабі 1:500.

Слід звернути увагу, що відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 24.06.2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану», створена тимчасова альтернативна будівельному паспорту, а саме «Схема намірів забудови земельної ділянки», цитую:

«1) на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану:

будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні – відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України “Про охорону культурної спадщини”, може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – Електронна система) з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.» [5].

Схема намірів забудови до постанови Кабінету міністрів України від 24.06.2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» не була самостійним документом, відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», цитую:

«схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку;» [4].

2. Подання Повідомлення про початок будівельних робіт на підставі будівельного паспорта.

Отримання будівельного паспорта не дає право замовнику на початок проведення підготовчих та будівельних робіт. Але наявність будівельного паспорта дає змогу на подачу повідомлення про початок будівельних робіт.

Через те, що Перша категорія є СС1, яка не потребує проходження експертизи, законодавець звільнив дану категорію від обов'язку в отриманні спеціального дозволу на початок виконання будівельних (або підготовчих робіт).

Повідомлення про початок будівельних робіт на підставі будівельного паспорта реєструється в Реєстрі будівельної діяльності, подати його можливо в електронному вигляді або фізично через ЦНАПу за місцем знаходження земельної ділянки.

Нормативно-правове забезпечення складається з наступних актів: закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», тощо.

Строк реєстрації: до 10 робочих дні.

Вартість: на безоплатній основі.

Після реєстрації такого повідомлення, замовник має право здійснювати будівельні роботи (у т.ч. підготовчі).

3. Присвоєння адреси об'єкту будівництва (або присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна).

На даному етапі, після реєстрації повідомлення про початок будівельних робіт на підставі будівельного паспорта, замовник має право присвоїти адресу об'єкту будівництва. У такому разі дана адреса автоматично буде відображена при введенні об'єкту до експлуатації та при реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна. Але дане право замовник може використати вже після введення об'єкту до експлуатації.

Нормативно-правове забезпечення складається з наступних актів: Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанова КМУ від 27.03.2019 №367 «Деякі питання дерегуляції господарської діяльності», постанова КМУ від 25.12.2015 №1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», тощо.

Видавник: Виконавчий орган сільської, селищної, міської та районної у місті ради, місцева державна адміністрація або районна у місті Києві державна адміністрація.

Строк присвоєння адреси: протягом 5 робочих днів з дня отримання повідомлення про необхідність присвоєння адреси об'єкту нового будівництва.

Вартість: на безоплатній основі.

4. Технічна інвентаризація об'єкту будівництва.

Комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін зазначених характеристик за певний період часу (у разі наявності попередньої інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) та обов'язковим внесенням відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру). [6].

Технічну інвентаризацію в обов'язковому порядку проводять перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів. Тобто для Першої категорії даний етап передуює етапу Декларації про готовність об'єкта до експлуатації на підставі будівельного паспорта.

Результатом технічної інвентаризації є інвентаризаційна справа, технічний паспорт об'єкту будівництві, обов'язкове внесення відомостей про об'єкт будівництва до Реєстру нерухомого майна. Технічний паспорт містить у собі: схема розташування будівель та споруд; експлікація до схеми розташування будівель та споруд; план будинку; експлікація приміщень будинку, характеристика будинку з господарськими будівлями та спорудами.

Нормативно-правове забезпечення складається з наступних актів: закон України «про архітектурну діяльність», наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, тощо.

Видавник: виконавець (інженер) з технічної інвентаризації.

Строк: за домовленістю сторін.

Вартість: за домовленістю сторін.

5. Декларація про готовність об'єкта до експлуатації на підставі будівельного паспорта.

Після проведення всіх будівельних робіт, отримання технічного паспорта об'єкту будівництва та внесення даних технічного інвентаризації до Реєстру нерухомого майна, замовник має права на введення об'єкта до експлуатації.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (далі – декларація) [7].

Нормативно-правове забезпечення складається з наступних актів: закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанов Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011р. № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», постанов Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», тощо.

Видавник: Виконавчий орган сільської, селищної, міської та районної у місті ради, місцева державна адміністрація або районна у місті Києві державна адміністрація.

Строк: до 10 робочих дні.

Вартість: безоплатна основа.

Висновки та пропозиції. Враховуючи вищевикладене, можна дійти висновку, що нормативно-правова база у будівництві житла з класом наслідків (відповідальності) СС1, є доволі розвинена, нормативно-правовий контроль послаблений, що створює комфортні умови для замовника та стимулює ринок купівлі-продажу землі з метою подальшого житлового будівництва. Все ж таки, на практиці є гостра необхідність в удосконаленні нормативних процедур.

З метою удосконалення нормативної процедури, пропозиція перша, на етапі отримання будівельного паспорта об'єкта будівництва змінити видавника: уповноважений орган з питань містобудування та архітектури за місцезнаходженням земельної ділянки, на сертифікованого архітектора, який буде мати змогу перевірити належність наданих замовнику матеріалів та втдати будівельний паспорт та провести відповідну реєстрацію. Тобто перевести дані відносини із адміністра-

тивно правової площини в господарсько правову площину. Дана пропозиція обумовлена бюрократизованістю процедури та створення ризику виникнення корупційних схем. На практиці станом на теперішній час, видача будівельного паспорта є корумпованою процедурою, котру треба подолати.

З метою удосконалення нормативної процедури, пропозиція друга, спростити послугу присвоєння адреси об'єкту, як окремий етап, та окрему послугу взагалі, надати повноваження сертифікованому архітектору з доступом до відповідного реєстру присвоювати адресу самостійно, так само на етапі присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна, надати повноваження суб'єкту реєстраційних дій присвоювати адресу самостійно у реєстрі. Реалізація даної пропозиції, дасть змогу прискорити та удосконалити весь механізм.

З метою удосконалення нормативної процедури, пропозиція третя, скасувати різноманіття житлових будинків за цільовим призначенням дачний, садибний, індивідуальний (садибний), тощо. Будинок не перестаю при такому розподілі бути житловим, але це створює зайву бюрократію, ризик виникнення корупційних схем.

З метою впровадження нормативної процедури та посилення архітектурно-будівельного контролю, пропозиція четверта, зробити геодезичні вишукування обов'язковими для отримання будівельного паспорта (на практиці дуже часто виникає ситуація, коли порушенні межі земельних ділянок із-за технічних помилок), зробити геологічні вишукування обов'язковими для будівельного паспорта (з метою підвищення якості будівництва), розробити типові будівельні паспорти з конкретними архітектурними рішеннями та всім переліком проектної та робочої документації (якщо замовник обирає типовий будівельний паспорт, то одразу зможе отримати всі процедури безоплатно та миттєво, це дасть змогу стимулювати ринок, вирішить питання архітектурного ансамблю місцевості, тощо).

ЛІТЕРАТУРА:

1. Стаття 32, закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
2. Таблиця 1, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v12_14_2009/1-1-0-327
3. Стаття 27, закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

4. Пункт 2.1., наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#n85>

5. Підпункт 1, пункту 1, постанова Кабінету міністрів України від 24.06.2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-п#Text>

6. Частина 2, розділу 1, Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від

24.05.2001 № 127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>

7. Пункт 3, Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, постанова Кабінету міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-п#Text>

8. Олександр Дудка, юрист, ЮФ «ТОТUM», «Алгоритм дій для отримання дозвільної документації на будівництво об'єктів», стаття від 11.04.2019 р. № 14, © ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2019.

9. Ігор Рвач, головний юрист, ЮФ «ПЕРША ЮРИДИЧНА», «Дозвільна документація на будівництво», стаття від 15.07.2021 р. № 28, © ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021.