



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 284-06-08, тел. (044) 284-05-54,
590-47-69; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Міністерство економіки України

Міністерство розвитку громад та територій України опрацювало проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо особливості регулювання земельних відносин для забезпечення швидкої реалізації інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період», надісланий листом Міністерства економіки України від 04.08.2022 № 3621-06/55449-03, та, в межах компетенції, погоджує його із зауваженнями.

Проект Закону потребує значного редакційного доопрацювання з огляду на таке.

1. Метою проекту закону є прискорення реалізації інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період після закінчення воєнних дій.

В розумінні проекту Закону інвестиційний проект, спрямований на відновлення економіки України (далі – проект відновлення економіки) – це комплекс заходів, що передбачають будівництво об'єктів житлової забудови та будівель і споруд об'єктів промисловості крім об'єктів (полігонів) побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод, виконання яких здійснюється суб'єктами інвестиційної діяльності виключно під час дії воєнного стану та у відбудовний період.

Проектом Закону передбачається внести низку змін до Земельного кодексу України та до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, доповнити підпункт 4 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України новим підпунктом «д», яким передбачити можливість передачі земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів, для реалізації інвестиційних проектів спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період.

Разом з тим, проектом Закону передбачається внести зміни до пункту 9³ розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2027545

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000009B61000C5190100
Дійсний з 2022-02-28T13:39:14Z по 2023-02-28T13:39:14Z



№7/14.3/7906-22 від 12.08.2022

містобудівної діяльності», якими дозволяється зміна цільового призначення земельних ділянок без дотримання правил співвідношення з функціональним призначенням для реалізації інвестиційних проєктів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період.

При цьому, не враховуються положення чинного законодавства, якими відповідні норми вже встановлені для певних об'єктів, наприклад:

1) будівництва (нового будівництва, реконструкції) будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;

2) розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій;

3) розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, рішення про доцільність розміщення яких прийнято центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту, відповідно до пункту 11-1 розділу XII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внутрішній водний транспорт». Розміщення таких річкових портів (терміналів) дозволяється на ландшафтно-рекреаційній території, визначеній містобудівною документацією;

4) 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;

5) розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків;

б) 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».

Аналізуючи зміст поняття «інвестиційний проєкт, спрямований на відновлення економіки України» вбачається часткове дублювання вже наявних положень закону.

Водночас поширення відповідних норм на всі види будівництва житлової нерухомості та об'єктів промисловості призведе до хаотичної забудови територій, порушить довгострокові, міждисциплінарні, просторові та соціально-економічні пріоритети розвитку території.

При цьому, варто звернути увагу, що проєктом Закону передбачається встановити відбудовний період терміном 10 років від дати припинення або скасування воєнного стану.

Враховуючи вищенаведене реалізація запропонованих норм нівелює саму ідею планування територій, та містобудівну документацію і матиме наслідком значне погіршення якості життя громадян, зростання соціальної напруги та конфліктних ситуацій.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2027545

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000009B610000C5190100
Дійсний з 2022-02-28T13:39:14Z по 2023-02-28T13:39:14Z



№7/14.3/7906-22 від 12.08.2022

Крім того, варто звернути увагу, що на сьогодні Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» доповнено новими статтями 15¹, 15², які вже на сьогодні визначають механізми відновлення території територіальних громад та їх подальшого перспективного розвитку шляхом розроблення програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини).

Вказані програми визначають основні просторові, містобудівні та соціально-економічні пріоритети політики відновлення і включають комплекс заходів для забезпечення відновлення території відповідної області, території територіальної громади (її частини), яка постраждала внаслідок збройної агресії проти України або в якій сконцентровані соціально-економічні, інфраструктурні, екологічні чи інші кризові явища, та вже запроваджуються на територіях, які були звільнені від окупації.

Таким чином, встановлення додаткового регулювання не сприятиме відновленню економіки, а тільки створить суперечності в чинному законодавстві, з огляду на вищевикладене запропоновані положення не можуть бути підтримані.

2. Проектом Закону передбачається доповнити розділ V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» новим пунктом 9⁷ такого змісту:

«Отримання інвестором містобудівних умов та обмежень, документів, що дають право на виконання будівельних робіт для реалізації інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період, здійснюється у порядку та строки, встановлені законодавством.

У разі, якщо інвестором або уповноваженою ним особою подано в установленому законодавством порядку заяву та документи в повному обсязі, але у встановлений законом строк не отримано результатів надання адміністративної послуги або рішення про відмову в її наданні, інвестор набуває право на наступний день після закінчення такого строку.»

У зв'язку з цим слід зазначити, що відповідно до статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - 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.

Таким чином, за своєю природою містобудівні умови та обмеження є вихідними даними для проектування об'єкта будівництва та не надають ніяких дозволів інвесторам. Отже запровадження принципу мовчазної згоди відносно процедури видачі містобудівних умов та обмежень можливо лише у випадку встановлення альтернативного джерела отримання інформації необхідної для розроблення проектної документації.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2027545

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000009B610000C5190100
Дійсний з 2022-02-28T13:39:14Z по 2023-02-28T13:39:14Z



№7/14.3/7906-22 від 12.08.2022

Варто звернути увагу, що відповідні процедури вже запроваджені постановою Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 №722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану». Таким чином, встановлення додаткового нормативно-правового регулювання є недоцільним.

Разом з тим, варто зазначити, що встановлення принципу мовчазної згоди по відношенню до документів, що дають право на виконання будівельних робіт *для реалізації інвестиційних проектів*, поставить реалізацію відповідних проектів в нерівне положення по відношенню до інших об'єктів будівництва та створить додаткові корупційні ризики.

У зв'язку з викладеним відповідні положення потребують виключення.

3. Проектом Закону передбачається підпункт «б» підпункту 11 пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України доповнити новим абзацом такого змісту.

«Якщо протягом 10 робочих днів з дня отримання запиту про надання висновку уповноваженим органом містобудування та архітектури не надано такого висновку у такому разі вважається можливим будівництво об'єктів житлової забудови та будівель і споруд об'єктів промисловості крім об'єктів (полігонів) побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод, яке передбачене інвестиційним проектом, спрямованим на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період.»

Відповідні положення потребують виключення у зв'язку із неможливістю реалізації на практиці принципу мовчазної згоди по відношенню до такого документа, оскільки висновок про можливість/неможливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта є особливим видом містобудівних умов та обмежень і підставою для проектування об'єкта будівництва (пункт 9³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») і визначає основні вимоги та обмеження до об'єкта, який проектується.

До того ж, вказаний висновок є підставою для спрощеної процедури зміни/встановлення цільового призначення земельної ділянки.

Таким чином, у разі не видачі висновку про можливість/неможливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта земельний реєстратор не матиме можливості внести зміни до Державного земельного кадастру, а проєктувальник не матиме вихідних даних для розроблення проєктної документації.

У зв'язку з викладеним запропоновані зміни потребують виключення.

Міністр

Олексій ЧЕРНИШОВ

Олександр Шевчук, 590 47 41



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2027545

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000009B610000C5190100
Дійсний з 2022-02-28T13:39:14Z по 2023-02-28T13:39:14Z



№7/14.3/7906-22 від 12.08.2022