



Модуль “Дозвільна документація”

Лекція “Проект від землевідводу до введення в експлуатацію”

Дідик Олександр

1. Норми, що використовуються в лекції

- ДБН А.2.2-3-2014
- Наказ Мінрегіону №45 від 16.05.2011
- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”
- Постанова КМУ №406 від 07.06.2017
- ДСТУ-НБВ.1.2 -16:2013
- Наказ Мінрегіону №289 від 06.11.2017
- Закон України “Про архітектурну діяльність”
- Постанова КМУ №560 від 11.05.2011
- Постанова КМУ №903 від 11.07.2007
- Постанова КМУ №466 від 13.04.2011
- ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва»
- Постанова КМУ №553 від 23.05.2011
- Закон України «Про відповідальність з правопорушення у сфері містобудівної документації».
- Закон України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”
- Постанова КМУ №1045 від 01.08.2006
- Рішення КМР №384/6600 від 27.10.2011
- Закон України “Про охорону культурної спадщини”
- Постанова КМУ №318 від 13.02.2002

2. Терміни та визначення понять

Терміни та визначення понять відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 “Склад та зміст проектної документації на будівництво” та Наказу Мінрегіону №45 від 16.05.2011 “Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів”

- Будівництво
- Нове будівництво
- Реконструкція
- Капітальний ремонт
- Об'єкт будівництва
- Споруда
- Будівля
- Будинок
- Замовник будівництва
- Клас наслідків (відповідальності)
- Об'єкт незавершеного будівництва

3. Порядок проектування та будівництва (1)

Відповідно до ч. 5 ст. 26 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” проектування та будівництво об’єктів здійснюється **власниками або користувачами земельних ділянок** у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;
- 6) реєстрація права власності на об’єкт містобудування.

3. Порядок проектування та будівництва (2)

Необхідно врахувати норму ч. 3 ст. 24 Закону про заборону передачі права власності чи права користування земельними ділянками для містобудівних потреб у разі відсутності ДПТ або зонінгу (за винятком розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи).

Перед початком розробки плану проекту звертаємося до Постанови КМУ №406 від 07.06.2017 “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” – можливо все значно легше)

Також звертаємо увагу на ч. 4 ст. 34 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”: реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об’єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів можуть здійснюватися **за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.**

4. Класи наслідків (відповідальності)

Відповідно до ст. 32 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” всі об’єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності):

- незначні наслідки - СС1;
- середні наслідки - СС2;
- значні наслідки - СС3.

Класи наслідків (відповідальності) визначаються відповідно до ДСТУ-НБВ.1.2 -16:2013 “Визначення класу відповідальності та категорії складності об’єктів будівництва”. Клас наслідків (відповідальності) зазначають у завданні на проектування, використовують для визначення стадійності проектування.

АЛЕ!!! Клас наслідків (відповідальності) розраховують під час розроблення проектної документації. У разі, якщо розрахунковий клас наслідків не співпадає з зазначеним у завданні на проектування, до завдання вносять відповідні зміни.

5. Вихідні дані на проектування (1)

Відповідно до ст. 29 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” та п. 4.3 ДБН А.2.2-3-2014 основними складовими вихідних даних є:

- містобудівні умови та обмеження земельної ділянки;
- технічні умови;
- завдання на проектування.

Відповідно до п.п. 8 Наказу Мінрегіону №45 від 16.05.2011 “Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів” назва об’єкта будівництва за проектною документацією має відповідати завданню на проектування, не змінюватися на всіх стадіях проектування та відображати вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, реставрація, капітальний ремонт) та його місце розташування.

5. Вихідні дані на проектування (2) Містобудівні умови та обмеження

Відповідно до ч. 3 ст. 29 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника.

Відповідно до ч. 6 ст. 29 Закону надання містобудівних умов та обмежень здійснюється протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви.

Відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.

Звертаємо увагу на Наказ Мінрегіону №289 від 06.11.2017 “Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються”. Норма, яка нас найбільше цікавить, міститься в п.п. 25.

5. Вихідні дані на проектування (3)

Технічні умови

Відповідно до абз. 1 ч. 2 ст. 30 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” фізична чи юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває в її власності або користуванні, має право на одержання технічних умов згідно із поданою нею заявою.

На основі отриманих замовником містобудівних умов та обмежень проектувальник приступає до розробки проекту та складає опитувальні листи для отримання ТУ. Після цього замовник подає заяву разом з опитувальними листами та отримує ТУ.

Особувагу необхідно звернути на:

- ч. 7 ст. 30 Закону: Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника або підприємства, установи та організації, які надали такі технічні умови. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.
- ч. 4 ст. 30 Закону: місце приєднання інженерних мереж замовника до магістральних чи інших інженерних мереж розташовується на межі земельної ділянки замовника.

5. Вихідні дані на проектування (4)

Відповідно до ч. абз. 2 ч. 2 ст. 30 Закону технічні умови надаються протягом 10 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви.

Відповідно до ч. 8 ст. 30 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” за рішенням замовника може бути передбачено застосування автономних систем інженерного забезпечення.

5. Вихідні дані на проектування (5)

Завдання на проектування

В ЗУ “Про архітектурну діяльність” завдання на проектування визначено як документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.

Відповідно до ч. 9 ст. 29 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником.

Зі складом завдання на проектування можна ознайомитися в додатку Б ДБН А.2.2-3-2014 “Склад та зміст проектної документації на будівництво”.

6. Стадійність проектування (1)

Відповідно до п. 3.23 ДБН А.2.2-3-2014 “Склад та зміст проектної документації на будівництво” розрізняють такі стадії проектування: ТЕО, ТЕР, ЕП, П, РП, Р.

Відповідно до п. 3.15 ДБН передпроектні роботи не є стадією проектування. До передпроектних робіт відносять розробку попередніх концептуальних архітектурних пропозицій, що лягають в основу містобудівного розрахунку.

Відповідно до п. 11.2 Наказу Мінрегіону №45 від 16.05.2011 “Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів” за розрахованим класом наслідків (відповідальності) проектування здійснюється:

- СС1 – РП, або ЕП+РП;
- СС2 – П+Р або ЕП+П+Р;
- СС3 – ЕП+П+Р.

6. Стадійність проектування (2)

Відповідно до п. 4.9 ДБН, а також абз. 2 п.п. 9 Наказу Мінрегіону №45 від 16.05.2011 проектна документація, у складі якої відповідно до завдання на проектування можуть бути передбачені черги та пускові комплекси, розробляється на об'єкт будівництва в цілому. Проектна документація стадії П або РП може розроблятися на окрему чергу та бути затвердженою у встановленому порядку, якщо зазначене передбачено завданням на проектування та знайшло відображення у схваленій у встановленому порядку попередній стадії проектування: ЕП.

7. Проектування (1)

Відповідно до п. 12 Наказу Мінрегіону №45 від 16.05.2011 “Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів”:

- проектувальник визначає розпорядчим документом ГАПа та/або ГІПа;
- при проектуванні об’єктів СС2 та СС3 можуть одночасно призначатись ГАП та ГІП з визначенням одного з них головним виконавцем.
- проект розробляється під керівництвом ГАПа (ГІПа).

Відповідно до п. 15.1 Наказу після затвердження стадії П за рішенням замовника робочі креслення можуть розроблятись автором проекту або іншою проектною організацією. Розроблення робочих креслень іншою проектною організацією здійснюється з дотриманням авторських рішень затвердженої стадії П та авторських прав. В такому разі відповідно до абз. 2 ст. 8 ЗУ “Про архітектурну діяльність” авторський нагляд за її розробкою виконується за участю архітектора - автора затвердженого проекту відповідно до укладеного договору на розроблення проекту цього об’єкта архітектури.

7. Проектування (2)

Відповідно до абз. 3 ст.11 ЗУ “Про архітектурну діяльність” авторський нагляд здійснюється архітектором - автором проекту об'єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими ними особами. Авторський нагляд здійснюється відповідно до договору із замовником.

Не забуваємо звернутись до Постанови КМУ №903 від 11.07.2007 “Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури”

8. Експертиза (1)

Після схвалення стадії ЕП (при двостадійному проектуванні об'єктів СС1 та тристадійному проектуванні об'єктів СС2 та СС3) розробляється стадія проектування, що, підлягає затвердженню замовником. Затвердження проектів, що підлягають обов'язковій експертизі, або пройшли її за рішенням замовника, відбувається після отримання замовником письмового звіту експертної організації.

Відповідно до абз. 1 п. 7 Постанови КМУ №560 від 11.05.2011 “Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України” експертизу проводять експертні організації незалежно від форми власності, що відповідають визначеним Мінрегіоном критеріям і відомості про які внесені Мінрегіоном до переліку експертних організацій.

Відповідно до п. 8 Постанови експертна організація, яка проводить експертизу, визначається замовником будівництва.

8. Експертиза (2)

Відповідно до абз. 1 п. 10 Постанови обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.

Відповідно до абз. 6 п. 10 Постанови КМУ №560 від 11.05.2011 “Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України” Якщо до складу будови (комплексу) входить хоча б один об'єкт, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів із середніми (СС2) або значними (СС3) наслідками, проект будівництва підлягає обов'язковій експертизі.

Відповідно до абз. 7 п. 10 Постанови У разі коли об'єктом будівництва є комплекс (будова), до складу якого (якої) входять об'єкти, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) та за сукупними показниками перевищують рівень, установлений для об'єктів з відповідним класом наслідків (відповідальності), проект будівництва підлягає обов'язковій експертизі.

8. Експертиза (3)

Відповідно до абз. 6 п. 10 Постанови поділ проекту будівництва на стадії ескізного проекту на черги не звільняє від необхідності обов'язкового проведення експертизи проектної документації на окрему чергу, що підлягає затвердженню в установленому порядку.

Відповідно до ч. 6 ст. 31 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

9. Право на виконання будівельних робіт (1)

Відповідно до ст. 34 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” Замовник має право виконувати будівельні роботи після:

- подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю (об'єкти СС1);
- видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів СС2, СС3

Повноваження органів державного архітектурно-будівельного контролю визначені в п. 7 ч. 1 ст. 7 Закону.

Відповідно до ч. 2 ст. 34 Закону документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Порядок подання та отримання документів а також їх форма наведені в Постанові КМУ №466 від 13.04.2011 “Деякі питання виконання підготовчих та будівельних робіт”

10. Право на виконання будівельних робіт (2)

Відповідно до ч. 1 статті 35 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” після набуття права на земельну ділянку замовник може виконувати підготовчі роботи з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Можна прочитати як “до початку проектування можна проводити підготовчі роботи”. Але:

1. Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону виконання підготовчих та будівельних відбувається після затвердження проектної документації;
2. Відповідно до п. 4.7 ДБН А.2.2-3-2014 за необхідності виконання підготовчих робіт замовник може в завданні на проектування передбачити розроблення окремого розділу проектної документації – проект підготовчих робіт;
3. Відповідно до п.п. 6.3.1 ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» підготовчі роботи виконуються для розгортання фронту робіт відповідно до затвердженої документації, в тому числі проекту підготовчих робіт.

10. Право на виконання будівельних робіт (3)

Відповідно до ч. 2 ст. 35 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” виконання підготовчих робіт може виконуватися також на підставі дозволу на виконання будівельних робіт

Відповідно до ч. 3 ст. 35 Закону повідомлення про початок виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт.

Відповідно до ч. 5 ст. 35, ч. 6 ст. 36, ч. 7 ст. 37 Закону у разі якщо право на будівництво об’єкта передано іншому замовникові або змінено генерального підрядника, а також у разі коригування проектної документації, зміни осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, або відповідальних виконавців робіт, замовник **протягом трьох робочих** днів повідомляє про такі зміни відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю з поданням засвідчених у встановленому порядку копій документів, що підтверджують зазначені зміни.

Форми повідомлень наведені в Постанові КМУ №466 від 13.04.2011 “Деякі питання виконання підготовчих та будівельних робіт”.

10. Право на виконання будівельних робіт (4)

За порушення вказаної норми передбачена матеріальна відповідальність у вигляді штрафу відповідно до абз. 7 ч. 2 ст. 2 ЗУ «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної документації».

Крім цього дуже важливо звернути увагу на розбіжності у викладенні цієї норми в п. 33 Постанови КМУ №466 від 13.04.2011 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» та в ч. 6 ст. 36, ч. 7 ст. 37 Закону, а саме на заборону продовження виконання будівельних робіт без подання повідомлення.

При відповідній аргументації в такому разі настає відповідальність за виконання будівельних робіт без повідомлення/отримання дозволу: абз. 2, 3 ч. 2 ст. 2 ЗУ «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної документації»

10. Державний архітектурно-будівельний контроль (1)

Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється відповідно до норм Закону України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”, але в «режисерській» версії:

Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затверджений Постановою КМУ №553 від 23.05.2011, дотримується вимог тільки певної частини його статей (абз. 2 п.1).

Відповідно до абз. 3, 4, 5 ч. 1 ст. 41 (відповідно) ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”:

- державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється **на об’єктах будівництва** у порядку проведення планових та позапланових перевірок за територіальним принципом (див. п. 7 ч. 1 ст. 7 Закону);
- плановою перевіркою вважається перевірка, що передбачена планом роботи органу державного архітектурно-будівельного контролю, який затверджується керівником такого органу;
- позаплановою перевіркою вважається перевірка, що не передбачена планом роботи органу державного архітектурно-будівельного контролю.

10. Державний архітектурно-будівельний контроль (2)

Відповідно до п. 1 Постанови КМУ №553 від 23.05.2011 Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю визначає процедуру здійснення заходів, спрямованих на дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил **під час виконання підготовчих та будівельних робіт.**

Відповідно до ч. 1 ст. 5 ЗУ “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” планові заходи здійснюються відповідно до річних планів, **що затверджуються органом державного нагляду (контролю) не пізніше 1 грудня року, що передує плановому.** Внесення змін до річних планів здійснення заходів державного нагляду (контролю) не допускається, крім випадків зміни найменування суб’єкта господарювання та виправлення технічних помилок.

Відповідно до п. 2 абз. 6 ч. 1 ст. 41 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” підставою проведення позапланової перевірки є необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих або будівельних робіт, декларації про готовність об’єкта до експлуатації, **протягом трьох місяців** з дня подання зазначених документів.

10. Державний архітектурно-будівельний контроль (3)

Відповідно до ч. 9 ст. 35, ч. 7 ст. 36, ч. 6, ст. 37, ч. 2 ст. 39¹ Закону право на виконання підготовчих або будівельних робіт, а також декларація про готовність можуть бути скасовані відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю.

Читаємо: декларація про готовність може бути скасована **протягом трьох місяців** з дня її подання замовником на реєстрацію відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Сертифікат не може бути анульований органом державного архітектурно-будівельного контролю.

Необхідно також пам'ятати, що скасування права на виконання підготовчих або будівельних робіт та декларації про готовність в результаті проведення державного архітектурно-будівельного контролю – це ще не найгірше. Одночасно виникає відповідальність за нормами Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»

11. Видалення зелених насаджень (1)

Відповідно до абз. 1, 2 та 3 п. 3 (відповідно) Постанови КМУ №1045 від 01.08.2006 “Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах” видалення зелених насаджень на території населеного пункту здійснюється:

- за рішенням виконавчого органу сільської, селищної, міської ради на підставі ордера;
- на підставі одного з документів, **визначених ч. 1 ст. 34 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»** до прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів.

Видалення зелених насаджень здійснюється на підставі акта обстеження зелених насаджень, що підлягають видаленню, та документа, що підтверджує сплату їх відновної вартості.

11. Видалення зелених насаджень (2)

Відповідно до п.15 рішення КМР №384/6600 від 27.10.2011 “Про затвердження порядку видалення зелених насаджень на території м. Києва” у разі відведення земельної ділянки у власність чи користування для потреб будівництва об'єктів містобудування, а також реконструкції та капітального ремонту будівель і споруд до моменту державної реєстрації прав на земельну ділянку замовник зобов'язаний:

- або укласти охоронний договір;
- або сплатити відновну вартість зелених насаджень.

Необхідно звернути увагу на абз. 2 ч. 2 ст. 37 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”, **бо тільки в ньому** міститься норма, що за **наявності дозволу на виконання будівельних робіт** отримання інших документів дозвільного характеру для **видалення зелених насаджень** у межах будівельного майданчика не вимагається.

11. Охорона культурної спадщини (1)

На пам'ятках культурної спадщини не може проводитися реконструкція.

Відповідно до ст. 26 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», на пам'ятках можуть проводитися роботи з консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту та пристосування.

Відповідно до п. 27 Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, затвердженого Наказом Мінрегіону №289 від 06.11.2017, реставрація об'єктів проводиться без отримання МБУтаО.

Одночасно пам'ятаємо, що, відповідно до абз. 1 ст. 22 Закону, пам'ятки культурної спадщини забороняється змінювати.

Науково-проектна документація на реставрацію розробляється відповідно до ДБН А.2.2-14-2016.

11. Охорона культурної спадщини (2)

Питання погодження проектної документації на нове будівництво в історичних ареалах населених місць відповідними органами охорони культурної спадщини - це питання правової колізії, яка не врегульована до цього часу.

Не зважаючи на норму, викладену в ч. 6 ст. 31 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” замовник, який планує будівництво в історичному ареалі населеного місця, для отримання права на виконання будівельних робіт змушений отримувати в Мінкульті погодження проекту. Така необхідність випливає з норми, викладеній в абз. 14 ст. 5 ЗУ «Про охорону культурної спадщини».

Нормам, викладеним в абз. 2 ч. 2 ст. 36 та абз. 2 ч. 2 ст. 37 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» протиставлена норма, викладена в ч. 3 ст. 32 Закону України “Про охорону культурної спадщини”, відповідно до якої у межах історичних ареалів населених місць, занесених до списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні роботи без дозволу Мінкульту.

11. Охорона культурної спадщини (3)

Відповідно до п. 8 та п. 9 (відповідно) Постанови КМУ №318 від 13.02.2002 “Про затвердження порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць”:

- проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану;
- у разі незатвердження історико-архітектурного опорного плану населеного місця, проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт у межах історичного ареалу розробляється з урахуванням вимог **історико-містобудівного обґрунтування**.