



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,
278-82-90; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Міністерство розвитку громад та територій України надсилає проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»» (далі – проєкт Закону), розроблений на виконання завдання, визначеного резолюціями керівництва Кабінету Міністрів України від 31.10.2019 № 46748/16/1-17 та від 10.02.2020 № 46748/19/1-17.

Попередню редакцію проєкту Закону розглянуто ДРС та рішенням від 16 червня 2020 року № 356 відмовлено в погодженні.

Зазначену редакцію проєкту Закону доопрацьовано з урахуванням пропозицій та зауважень наданих заінтересованими сторонами.

Враховуючи стислі терміни подання проєкту Закону на розгляд Уряду просимо розглянути та погодити його у найкоротший термін.

Проєкт Закону розміщено на офіційному вебсайті Мінрегіону у порядку передбаченому статтею 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» для отримання зауважень і пропозицій.

Додаток: 1. Проєкт Закону на 30 арк.

2. Пояснювальна записка на 5 арк.

3. Аналіз регуляторного впливу на 11 арк.

4. Довідка про виконання обов'язків Міністра на 1 арк;

5. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк.

Перший заступник Міністра

Василь ЛОЗИНСЬКИЙ

Євген Плащенко
Ірина Корнієнко, 5904716



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Закон України
«Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»»

Верховна Рада України **постановляє:**

Внести до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., № 10, ст. 88; 2011 р., № 34, ст. 343; 2013 р., № 48, ст. 682; 2018 р., № 46, ст. 371; 2019 р., № 46, ст. 299) зміни, виклавши його в такій редакції:

«ЗАКОН УКРАЇНИ
Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Цей Закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Основною метою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – є поліпшення основних техніко-економічних показників багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури шляхом їх реконструкції та нового будівництва, якщо таке передбачено містобудівною документацією, створення безбар'єрного середовища.

Стаття 1. Сфера дії Закону

1. Цей Закон регулює відносини, пов'язані з реалізацією проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

2. Дія цього Закону не поширюється на пам'ятки культурної спадщини; індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них.

Розділ I
ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 2. Визначення термінів



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

1) власник об'єкта нерухомого майна – фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпорядження житловим приміщенням (далі – квартира) та/або нежитловим приміщенням, розташованим в багатоквартирному будинку, зареєстроване у встановленому законом порядку;

2) застарілий житловий фонд – сукупність багатоквартирних будинків усіх форм власності, що за своїм технічним станом не відповідають сучасним вимогам до будівель і споруд, визначеним нормативними документами і нормативно-правовими актами, та втрата ними первісних техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності тощо) складає понад 40%;

3) проект реконструкції кварталів (мікрорайонів) – сукупність цілеспрямованих організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних заходів, необхідних для організації та управління роботами з реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), які здійснюються за договором про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;

4) інвестор-забудовник – суб'єкт господарювання, який реалізує заходи з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

5) інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

6) комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (далі – комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів)) – реконструкція багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

7) маневрений житловий фонд – сформований відповідно до умов інвестиційного проекту житловий фонд, призначений для тимчасового проживання на час проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

8) мікрорайон – елемент соціально-планувальної структури території населеного пункту, який містить житлову забудову, повний комплекс об'єктів



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

повсякденного обслуговування, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений червоними лініями вулиць;

9) модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду, яка здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження строку експлуатації будинку;

10) модернізація типових будівель – процес часткової або повної заміни конструктивних елементів та інженерних комунікацій в житлових будинках масових серій, спрямований на підвищення ефективності їх використання;

11) наймач об'єкта нерухомого майна – фізична та/або юридична особа, якій належить право користування об'єктом нерухомого майна за призначенням за договором найму (оренди);

12) непридатна для експлуатації будівля/споруда – будівля/споруда або аварійна/-й- багатоквартирний будинок, об'єкт інженерно-транспортної або соціальної інфраструктури, під час обстеження якого виявлено невідповідність основним вимогам до будівель і споруд, визначених нормативними документами і нормативно-правовими актами, та будівельні конструкції, інженерні мережі і системи якого мають дефекти та пошкодження, що можуть призвести до різкого зниження несучої здатності та/або руйнації окремих конструкцій, втрати стійкості об'єкта, невідповідність санітарно-гігієнічним вимогам, а також негативно вплинути на роботу устаткування, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими;

13) об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури – комплекс інженерно-транспортних споруд і мереж (водопровідної, теплової, дощової каналізацій, водовідведення), дренажі, водостоки, щогли і опори мережі зовнішнього освітлення, тротуари, мостові переходи, підземні тунелі тощо);

14) об'єкт нерухомого майна - квартира або нежитлове приміщення, які знаходяться в багатоквартирному будинку розташованому в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

15) об'єкти реконструкції в кварталі (мікрорайоні) застарілого житлового фонду (далі – об'єкти реконструкції) – багатоквартирні будинки, об'єкти інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

16) об'єкти соціальної інфраструктури – заклади, установи та підприємства обслуговування та надання послуг, які забезпечують потреби населення у сфері охорони здоров'я, соціального захисту населення, виховання й освіти, культури, фізичної культури та спорту, тимчасового проживання, торгівлі, побутового, житлово-комунального обслуговування;

17) програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) - програма спрямована на розв'язання проблем, пов'язаних із реконструкцією кварталів (мікрорайонів);

18) реконструкція багатоквартирного житлового будинку – перебудова житлового будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості житлових квартир, загальної і житлової площі тощо у зв'язку зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

19) рівноцінний об'єкт нерухомого майна – об'єкт нерухомого майна, що надається на заміну квартири та/або нежитлового приміщення;

20) соціальна інфраструктура – комплекс закладів, установ та підприємств обслуговування, які забезпечують потреби населення у сфері охорони здоров'я, соціального захисту населення, виховання й освіти, культури, фізичної культури та спорту, торгівлі, тимчасового проживання, побутового, житлово-комунального обслуговування, тощо;

21) стартові житлові будинки – багатоквартирні будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) для забезпечення рівноцінними об'єктами нерухомого майна власників об'єктів нерухомого майна, що розташовані в межах території комплексної реконструкції;

22) суспільна потреба – обумовлена інтересами територіальної громади потреба у забезпеченні громадян житлом та об'єктами соціальної інфраструктури.

2. Термін «прибудинкова територія» вживається у значенні наведеному у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Господарському, Цивільному кодексах України та інших нормативно-правових актах.

Стаття 3. Законодавство у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

1. Відносини у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським, Земельним кодексами України, Житловим кодексом Української РСР, законами України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про оренду землі», «Про інвестиційну діяльність», «Про енергозбереження», «Про охорону культурної спадщини», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону.

Стаття 4. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) полягає у забезпеченні реалізації громадських і приватних інтересів та спрямована на покращення технічного стану та якості житлового фонду, створення необхідної кількості об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, виконання благоустрою та озеленення території, створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення.

2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) реалізується шляхом:

планування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) відповідно до генерального плану населеного пункту, детальних планів території, проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);

інформування в режимі реального часу власників та наймачів об'єктів нерухомого майна про поточний стан комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) протягом усього часу такої реконструкції: про прийняття органами місцевого самоврядування рішення про реконструкцію; розроблення, затвердження містобудівної документації відповідного рівня та проектної документації; про реконструкцію, модернізацію, знесення існуючих об'єктів нерухомого майна; про оформлення речових прав у нових об'єктах нерухомого майна;

взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування та реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

співфінансування заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок місцевого, державного бюджетів, коштів інвесторів-забудовників та інших коштів не заборонених законом для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, створення безбар'єрного середовища;

визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайонів);

гарантій та захисту права власності та користування на об'єкти нерухомого майна, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду або гарантування компенсації власникам об'єктів нерухомого майна, розташованого в багатоквартирних будинках, а також в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

раціонального використання територій у відповідності з встановленими нормами, стандартами і правилами;

координації дій органів місцевого самоврядування з реалізації інвестиційного проекту;

забезпечення контролю за дотриманням вимог щодо створення умов безбар'єрного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Розділ II

ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ЇХ ВИКОНАВЧИХ ОРГАНІВ, ОБОВ'ЯЗКИ ІНВЕСТИТОРІВ-ЗАБУДОВНИКІВ

Стаття 5. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, будівництва та архітектури

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, будівництва та архітектури:

забезпечує формування державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

здійснює методичне забезпечення діяльності у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), зокрема, шляхом розроблення методичних рекомендацій з проектування, техніко-економічної та соціальної оцінки ефективності, для різних способів здійснення робіт з реконструкції і модернізації житлових будинків і сформованої з них забудови в різних умовах будівництва та/або типових інженерних будівель (споруд);

розробляє та затверджує будівельні норми у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

затверджує порядок віднесення багатоквартирних будинків до застарілого житлового фонду;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

інші повноваження передбачені законами України.

Стаття 6. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, районних, Київської та Севастопольської місцевих державних адміністрацій

1. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні, Київська та Севастопольська місцеві державні адміністрації, відповідно до своєї компетенції:

ініціюють розроблення державних цільових програм, розробляють і проводять громадське обговорення концепції програми та здійснюють загальне керівництво і контроль за розробленням державної цільової програми та виконанням її заходів і завдань;

забезпечують виконання регіональних програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

інформують населення про проведення заходів щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

здійснюють контроль за виконанням місцевих програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), в тому числі за дотриманням законодавства України під час проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для виконання зазначених програм;

готують проекти рішення про передачу у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, та прибудинкову територію.

2. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні, місцеві державні адміністрації, у межах своєї компетенції здійснюють повноваження делеговані законами України та вирішують інші питання пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) відповідно до законодавства.

Стаття 7. Повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів

1. Сільські, селищні, міські ради:

1) приймають рішення про:

проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

надання в оренду земельної ділянки інвестору-забудовнику на строк реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

апробацію нових кредитно-фінансових механізмів для здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), формування джерел фінансування;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000

Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

- 2) затверджують:
 - місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
 - пропозиції виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
 - проекти комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
 - порядок і терміни переселення мешканців у зв'язку із здійсненням заходів реконструкції кварталу (мікрорайону);
- 3) визначають порядок інвестування об'єктів, у межах кварталів (мікрорайонів), що підлягають реконструкції;
- 4) інформують населення про передбачені містобудівною документацією на місцевому рівні перспективи забудови та про виконання місцевих програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- 5) визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника та укладають з ним договір про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
- 6) сприяють та приймають участь у реалізації Програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок усіх джерел фінансування;
- 7) погоджують завдання на проектування комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), підготовлене інвесторами-забудовниками;
- 8) вирішують відповідно до законів України інші питання, пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів).

2. Виконавчі органи сільських селищних, міських рад:

- 1) розробляють та подають на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради:
 - місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
 - пропозиції до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
 - порядок віднесення багатоквартирних будинків до застарілого житлового фонду;
- 2) виконують функції замовника комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- 3) забезпечують проведення інженерних вишукувань на ділянці будівництва, які включають роботи з обстеження ділянки для будівництва стартового житлового будинку або іншої ділянки першої черги реконструкції території, ділянок і будівель, розташованих поруч з ділянкою будівництва, підземних і надземних комунікацій та споруд інженерного забезпечення існуючих будинків, топографо-геодезичного знімання, інженерно-геологічні вишукування;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

4) спільно з інвестором-забудовником погоджують граничні строки вирішення, пов'язаних з реалізацією проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), майнових питань з власниками об'єктів нерухомого майна, розташованими в багатоквартирних будинках та власниками земельних ділянок, розташованих у межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

5) забезпечують реєстрацію обтяжень речових прав на об'єкти нерухомого майна, віднесеного до застарілого житлового фонду в межах території кварталу (мікрорайону), що підлягає комплексній реконструкції на підставі рішень органів місцевого самоврядування;

6) сприяють досудовому вирішенню спірних питань, пов'язаних із наданням власникам об'єктів нерухомого майна рівноцінних об'єктів або грошової компенсації;

7) готують рішення про передачу у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, та прибудинкову територію;

8) виступають позивачами у судових спрах, які стосуються обов'язкового вивільнення об'єктів нерухомого майна.

Стаття 8. Обов'язки інвестора-забудовника

1. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) здійснюється одним та/або кількома інвесторами-забудовниками.

2. Інвестор-забудовник:

1) забезпечує:

отримання вихідних даних;

розроблення проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів),

розроблення проектів окремих будівель і споруд;

проведення експертизи проектної документації на будівництво об'єктів нерухомого майна;

отримання відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дозволу на виконання будівельних робіт щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля»;

подання відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» повідомлення про початок виконання будівельних



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

робіт щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України;

прийняття відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

2) виконання попередньо погоджених вимог та умов договору про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), в тому числі умов та строків припинення права власності на об'єкти нерухомого майна;

3) надання органу місцевого самоврядування у випадках та на умовах, визначених договором про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), частини квартир, які призначені для переселення власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, який підлягає знесенню;

4) здійснення власними силами та за рахунок власних коштів заходів з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків або сприяє вивезенню для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій заінтересованими у цьому фізичними та/або юридичними особами, які набули право на здійснення такого виду діяльності в установленому законом порядку, з подальшим благоустроєм території;

5) документальне підтвердження обсягів власних та/або залучених інвестицій відповідно до показників вартості одного гектара території забудови.

2. Інші повноваження інвестора-забудовника визначаються договором про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону).

Розділ III

КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 9. Порядок планування робіт із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Квартали (мікрорайони), які відповідно до цього Закону підлягають комплексній реконструкції, визначаються на підставі генеральних планів та детальних планів територій населених пунктів, з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, проведеної відповідно до Закону



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

України «Про регулювання містобудівної діяльності», та енергетичного аудиту, проведеного відповідно до Закону України «Про енергозбереження».

2. Органи місцевого самоврядування приймають рішення про віднесення багатоквартирних будинків до застарілого житлового фонду, яке оприлюднюється в засобах масової інформації і в письмовій формі доводиться до кожного власника/наймача об'єкта нерухомого майна, розміщеного в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

У разі неможливості доведення інформації про реконструкцію кварталу (мікрорайону) до власника/наймача об'єкта нерухомого майна в письмовій формі (місце перебування власника/наймача об'єкта нерухомого майна невідоме, що підтверджується документально, тощо) інформація про реконструкцію кварталу (мікрорайону) в письмовій формі доводиться до відомих близьких осіб та членів сім'ї власника/наймача об'єкта нерухомого майна.

3. Підготовчі роботи та реконструкція цілісних майнових комплексів на території кварталів (мікрорайонів), що підлягають комплексній реконструкції, проводяться за рахунок юридичних осіб, які є власниками цих майнових комплексів, відповідно до затверджених програм комплексної реконструкції.

4. Під час проведення підготовчих робіт розробляється прогностичний розрахунок економічних наслідків реконструкції, техніко-економічний розрахунок винесення підприємств, визначаються майданчики для розміщення зазначених підприємств відповідно до затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні, плануються заходи, пов'язані з поліпшенням стану навколишнього природного середовища, визначається розмір витрат, пов'язаних із відшкодуванням збитків, та джерела їх покриття.

Стаття 10. Порядок здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) приймається сільською, селищною, міською радою шляхом затвердження проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), яким визначаються:

квартали (мікрорайони), в межах яких повинна здійснюватися реконструкція житлового фонду, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

площа території, в межах якої має здійснюватися реконструкція застарілого житлового фонду;

обсяг та технічний стан застарілого житлового фонду, який підлягає реконструкції шляхом знесення з подальшим новим будівництвом будинку/споруди того ж самого призначення;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

обсяг та технічний стан нежитлового фонду, який розміщений в кварталах (мікрорайонах);

планувальна структура кварталу (мікрорайону);

обсяги та вартість робіт із зведення багатоквартирних будинків і об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що вилучається з подальшим наданням рівноцінних квартир та нежитлових приміщень або грошової компенсації;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що можуть бути створені для їх комерційної реалізації;

проектна щільність забудови, черговість та пускові комплекси, умови щодо стартових будинків або необхідного маневреного фонду;

орієнтовна вартість реалізації проекту;

черговість реконструкції багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури в межах кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

2. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) здійснюється з метою поліпшення основних техніко-економічних показників об'єктів реконструкції, так і кварталу (мікрорайону) в цілому, шляхом реалізації проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), в якому обов'язково передбачаються заходи, спрямовані на поліпшення санітарного та екологічного стану відповідної території населеного пункту, а також фінансове забезпечення винесення виробничих об'єктів – джерел забруднення навколишнього природного середовища за межі території зони житлової забудови населеного пункту.

3. Прийняття рішення про реконструкцію багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) приймається у порядку визначеному статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

4. Якщо під час зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною третьою цієї статті кількості голосів «за» рішення вважається неприйнятим.

Такий багатоквартирний будинок виключається із проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону).

Рішення про виключення багатоквартирного будинку з проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) доводиться до відома власника (наймача) об'єкта нерухомого майна шляхом надсилання йому рекомендованим листом письмового повідомлення.

Виключення багатоквартирного будинку з проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) не впливає на проведення заходів з реконструкції об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

5. Розгляд питання про відчуження земельних ділянок розташованих у межах кварталу (мікрорайону), який підпадає під програму реконструкції, припиняється у разі незгоди більше 25% власників таких земельних ділянок, про що власник земельної ділянки повідомляється шляхом надсилання письмового повідомлення.

6. З дати доведення до власників та/або наймачів об'єктів нерухомого майна інформації про прийняття рішення щодо віднесення багатоквартирного будинку до застарілого житлового фонду власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний повідомити особу, з якою укладено Договір про надання квартири у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт, про вчинення будь-яких дій, спрямованих на зміну прав та обов'язків власника об'єкта нерухомого майна.

7. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної потреби у випадку відсутності згоди власників здійснюється у судовому порядку.

Стаття 11. Способи реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Заходами комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) є:

Реконструкція, у тому числі модернізація, багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону);

знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом об'єкта;

реконструкція об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих у межах кварталу (мікрорайону).

2. Спосіб реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) обирається на підставі програм реконструкції та матеріалів затверджених проектів комплексної реконструкції, які розробляються з урахуванням результатів технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

3. Території, що підлягають комплексній реконструкції, попередні обсяги реконструкції, черговість реалізації заходів визначаються на стадії розроблення детального плану території.

4. Проведення реконструкції об'єктів реконструкції здійснюється за проектом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) без призупинення експлуатації об'єкта.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

5. Перелік будівельних робіт, що можуть виконуватися без призупинення експлуатації об'єкта нерухомого майна, затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, будівництва та архітектури.

Стаття 12. Реконструкція багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону)

1. Реконструкція багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) проводиться двома способами: з обов'язковим відселенням власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень або без відселення.

2. Реконструкція багатоквартирного будинку у межах кварталу (мікрорайону) може здійснюватися шляхом прийняття рішення про його модернізацію, яка передбачає:

ліквідацію наслідків фізичного зносу цих будівель з оновленням внутрішнього та зовнішнього опорядження, ремонту приміщень спільного користування будинків;

оптимізацію планувальних рішень будинку, заміну інженерного обладнання або його оновлення;

установку енергоефективних вікон і дверей, утеплення фасаду, обладнання багатоквартирних будинків засобами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії;

пристосування для потреб осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

3. Якщо умовою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) є обов'язкове відселення, то у разі відмови власника або наймача квартири та/або нежитлового приміщення від відселення, примусове відселення здійснюється після набрання законної сили рішенням суду.

Відселення з багатоквартирного будинку, визнаного в установленому законодавством порядку непридатним для проживання, здійснюється в примусовому порядку (без згоди власників/наймачів квартир та/або нежитлових приміщень) за рішенням суду. Власники та наймачі квартир та/або нежитлових приміщень повідомляються про відселення в маневрений фонд або у стартовий будинок на вибір власника/наймача квартири та/або нежитлового приміщення не пізніше ніж за два місяці до початку здійснення заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону), що засвідчується відповідним договором.

4. У разі, коли реконструкція багатоквартирного будинку обумовлює призупинення його експлуатації на час проведення будівельних робіт, у ході яких відбувається повна або часткова заміна конструктивних та



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

огороджувальних елементів та/або систем інженерного обладнання, такий реконструкції має передувати надання власникам та наймачам квартир, розташованих у таких об'єктах, рівноцінних квартир в маневреному житловому фонді у тимчасове користування на весь час проведення реконструкції на підставі договору найму жилого приміщення. Власникам та наймачам нежитлових приміщень, розташованих у таких об'єктах, на весь час проведення реконструкції надаються нежитлові приміщення у тимчасове користування на підставі договору оренди нежитлового приміщення.

5. Договір найму жилого приміщення та договір оренди нежитлового приміщення укладаються відповідно між особою, зазначеною у частині другій цієї статті, інвестором-забудовником та органом місцевого самоврядування згідно з Типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, й підлягає нотаріальному посвідченню.

6. Істотними умовами договорів найму житлового приміщення та оренди нежитлового приміщення є:

характеристики об'єкта нерухомого майна, що надається в користування та його адреса;

строк користування, порядок його продовження;

розмір та перелік житлово-комунальних послуг, строк та порядок їх оплати;

строк вивільнення об'єкта нерухомого майна – квартир та/або нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, що підлягає обов'язковому вивільненню;

порядок компенсації документально підтверджених витрат на транспортні, вантажні та інші послуги, пов'язані з відселенням, із зазначенням суб'єкта, який оплачуватиме такі витрати.

7. У разі, якщо власник квартири та/або нежитлового приміщення, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає обов'язковому вивільненню на час реконструкції, відмовляється від укладення договору про надання рівноцінного об'єкта нерухомого майна (квартири та/або нежитлового приміщення), йому може бути надана грошова компенсація за об'єкт нерухомого майна в порядку та на умовах, визначених законодавством та умовами договору.

8. У разі прийняття рішення про проведення реконструкції багатоквартирного будинку без відселення власників квартир та/або нежитлових приміщень, за бажанням власника квартири, розташованої у багатоквартирному будинку, йому надається рівноцінна квартира у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт у відповідному будинку. Договір найму жилого приміщення



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

укладається на час проведення будівельних робіт між власником квартири, інвестором-забудовником та власником маневреного житлового фонду.

9. Власник та/або наймач, який отримали в тимчасове користування квартиру та/або нежитлове приміщення, здійснює оплату за спожиті житлово-комунальні послуги (послуги з постання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, централізованого водопостачання та водовідведення, поводження з побутовими відходами) щомісяця, та повідомляє надавача житлово-комунальних послуг про зміну умов договору про надання житлово-комунальних послуг у строк, що не перевищує 15 календарних днів, з дати укладення договору про тимчасове користування квартирою та/або нежитловим приміщенням. Зміна договору про надання житлово-комунальних послуг здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

10. Проектом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) без призупинення експлуатації об'єкта реконструкції передбачається, зокрема:

відновлення властивостей будівель і їх окремих частин до рівня, визначеного чинними нормативними документами;

оптимізація планувальних рішень багатоквартирного будинку із заміною інженерного обладнання об'єкта або його істотного оновлення;

ремонт та/або заміна окремих конструкцій або їх елементів (зміцнення фундаменту, ремонт або заміна даху, зовнішніх комунікацій (інженерних мереж));

визначення максимальної площі надбудови, розмір якої обмежується несучою здатністю конструктивних елементів будівлі, визначеною за результатами технічного обстеження;

здійснення заходів із забезпечення економічно доцільного рівня енергетичної ефективності будівель відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»;

пристосування будівель та споруд для потреб осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

черговість знесення багатоквартирних будинків непридатних для проживання та нове будівництво багатоквартирних будинків замість знесених.

Перелік будівельних робіт, що можуть виконуватися без призупинення експлуатації об'єкта нерухомого майна, затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Стаття 14. Знесення багатоквартирних будинків у межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

1. Знесення багатоквартирних будинків, що експлуатуються, із подальшим будівництвом нових допускається виключно у тому випадку, коли застосування інших способів реконструкції, що передбачені цим Законом, є неможливим.

2. Знесенню багатоквартирних будинків передуює надання власникам квартир та/або нежитлових приміщень, розташованих у такому будинку, інших рівноцінних квартир та/або нежитлових приміщень розташованих у стартовому житловому будинку або у маневреному фонді, або компенсації їх вартості у випадках, передбачених цим Законом.

3. Надання жилого приміщення в іншому багатоквартирному будинку, у разі отримання інвестором – забудовником згоди на відселення, здійснюється згідно норм діючого законодавства України.

4. Знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом здійснюється згідно з черговістю, що визначена проектом комплексної реконструкції.

5. У разі знесення багатоквартирних будинків з подальшим новим будівництвом допускається підвищення поверховості нової забудови в межах, визначених детальним планом територій.

6. Стартові багатоквартирні будинки мають будуватися в межах кварталу (мікрорайону), що підлягає комплексній реконструкції, а в разі неможливості, за згодою більшості власників об'єктів нерухомого майна, в суміжних кварталах (мікрорайонах) відповідного населеного пункту.

7. Земельні ділянки для будівництва стартових багатоквартирних будинків надаються в оренду інвестору-збудовнику на період будівництва в порядку, визначеному земельним законодавством на підставі рішень органів місцевого самоврядування.

Стаття 15. Особливості договірних відносин

1. Договір про комплексну реконструкцію кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду укладається органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про комплексну реконструкцію кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, з переможцем відкритого конкурсу на право надання послуг та виконання робіт із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів).

2. Істотними умовами договору зазначеного в частині першій цієї статті є, зокрема:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

1) розмежування зобов'язань сторін стосовно здійснення заходів, необхідних для реалізації комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), формування земельних ділянок, встановлення земельних сервітутів, забезпечення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та/або розміщені на них об'єкти нерухомого майна;

2) зобов'язання інвестора-забудовника, підготувати і надати органу місцевого самоврядування містобудівну документацію на місцевому рівні у відповідності із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

3) зобов'язання органу місцевого самоврядування затвердити містобудівну документацію на місцевому рівні на територію, що передбачена для комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), і визначити максимальний строк виконання цього зобов'язання;

4) зобов'язання інвестора-забудовника здійснити нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт об'єктів будівництва на території, що передбачена для комплексної реконструкції, у відповідності із затвердженою містобудівною документацією на місцевому рівні та визначити етапи і максимальні строки здійснення нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів будівництва;

5) зобов'язання органу місцевого самоврядування забезпечити реконструкцію, капітальний ремонт об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури або зобов'язання особи, що уклала договір про виконання проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), здійснити нове будівництво таких об'єктів за рахунок власних коштів і визначити етапи та максимальні строки здійснення нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту вказаних об'єктів;

6) зобов'язання інвестора-забудовника, забезпечити розміщення за рахунок власних коштів відповідно до випереджаючих графіків проектування, нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів соціальної та/або інженерно-транспортної інфраструктури;

7) зобов'язання органу місцевого самоврядування надати особі, яка уклала договір, земельну ділянку (ділянки) комунальної власності, у порядку визначеному земельним законодавством, і які не обтяжені правами третіх осіб з метою нового будівництва об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури та визначення максимальних строків виконання цього зобов'язання;



8) зобов'язання інвестора-забудовника та/або органу місцевого самоврядування забезпечити створення необхідного маневреного житлового фонду до початку реалізації проекту реконструкції кварталу (мікрорайонів);

9) строки та етапи реалізації заходів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з урахуванням граничних строків завершення спорудження об'єктів будівництва;

10) джерела фінансування заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону);

11) страхування ризиків, пов'язаних із виконанням будівельних робіт, із обов'язковим зазначенням обсягу і строків такого страхування;

12) організація заходів із вивезення та утилізації відходів, що утворюються під час здійснення заходів з реконструкції кварталів (мікрорайонів);

13) строк дії договору;

14) види пільг (за наявності), які надаються інвестору-забудовнику, у відповідності з чинним законодавством, а також умови їх надання або припинення;

15) відповідальність сторін за невиконання зобов'язань, передбачених договором, у тому числі фінансові гарантії завершення будівництва/реконструкції;

16) підстави та порядок припинення дії договору.

3. В договорі зазначаються:

відомості про земельні ділянки, в межах кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (кадастрові номери земельних ділянок, цільове призначення, площа, їх місце розташування), інформація про будівлі (споруди) в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, в тому числі які підлягають реконструкції або знесенню;

відомості про правовстановлюючі документи на земельні ділянки і розміщені на них об'єкти нерухомого майна;

інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, яка міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

інформація про територію, в межах якої знаходиться квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції згідно рішення відповідного органу місцевого самоврядування;

загальна вартість робіт із комплексної реконструкції;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

зобов'язання інвестора-забудовника безоплатної передачі об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури у комунальну власність після прийняття їх в експлуатацію, із зазначенням вичерпного переліку таких об'єктів та умов передачі.

4. Об'єкти нерухомого майна, що залишилися після задоволення всіх законних вимог власників щодо надання рівноцінних об'єктів нерухомого майна, переходять у власність інвестора-забудовника на умовах визначених договором.

5. У разі наявності заборони щодо відчуження квартири та/або нежитлового приміщення (майнових прав на зазначені об'єкти), однією із сторін договору, пов'язаного із здійсненням заходів із реконструкції багатоквартирного будинку, є іпотекодержатель або кредитор.

Стаття 16. Реалізація проектів (програм) комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Реалізація проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) здійснюється за умови укладення попереднього і повного відшкодування власникам квартир та/або нежитлових приміщень вартості втрат шляхом надання за їх згодою інших рівноцінних квартир та/або нежитлових приміщень або грошової компенсації відповідно до договорів, попередньо укладених інвестором-забудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень, крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

2. Власнику квартири та/або нежитлового приміщення, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає відселенню, за його письмовою заявою надається грошова компенсація ринкової вартості квартири та/або нежитлового приміщення станом на дату укладення договору. Така грошова компенсація не надається у випадку, якщо квартира та/або нежитлове приміщення, яке підлягає вивільненню, є предметом обтяжень або є об'єктом іпотеки.

3. Власнику квартири, що підлягає вивільненню, компенсація її ринкової вартості надається виключно у разі наявності у нього на праві власності іншої квартири або індивідуально (садибного) житлового будинку, що підтверджено документально.

4. Розмір грошової компенсації за квартиру та/або нежитлове приміщення, визначається на підставі оцінки майна, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

5. Згода на відселення власників квартир та/або нежитлових приміщень та наймачів квартир у стартові будинки або маневрений фонд оформляється між інвестором-забудовником та власником квартири та/або нежитлового приміщення в довільній формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Якщо для переселення або тимчасового відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень використовуються будівлі, що належать до державного чи комунального житлового фонду, то укладається тристоронній договір сторонами якого є власники (наймачі) жилих (нежилих) приміщень, органи місцевого самоврядування та інвестори-збудовники.

6. Наймачі квартир державного житлового фонду, розташованих в багатоквартирних будинках, що підлягають реконструкції, які не перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, за їх згодою мають право отримати на умовах компенсації в межах території населеного пункту іншу рівноцінну квартиру, кількість кімнат та площа якої не менше кількості кімнат та площі квартири у багатоквартирному будинку, що підлягає знесенню, не залежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

7. Власникам та/або наймачам квартир, розташованих у багатоквартирному будинку, який підпадає під реконструкцію, які перебувають на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів), на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, надається рівноцінна за площею та кількістю кімнат квартира, незалежно від числа зареєстрованих у ній осіб. У стартовому житловому будинку надається рівноцінна за площею та кількістю кімнат квартира у разі знесення багатоквартирному будинку.

8. Включення багатоквартирного будинку до проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) із обов'язковим відселенням є підставою для дострокового припинення договорів користування квартирою та/або нежитловим приміщенням, розташованою в такому будинку, без застосування штрафних санкцій, передбачених відповідним договором, до власника таких приміщень.

9. Примушування власника та/або наймача нової квартири сплачувати вартість надлишкової загальної площі квартири, наданої з перевищенням площ, вказаних у частинах тринадцятій та чотирнадцятій цієї статті, не допускається.

10. Особам з інвалідністю та законним представникам дітей з інвалідністю, якщо такі особи/діти мають порушення опорно-рухового апарату і пересуваються за допомогою крісла колісного, надаються квартири в будинках обладнаних вантажопідйомним ліфтами та пандусами.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Будівництво нового багатоквартирного будинку здійснюватиметься з дотриманням усіх будівельних норм.

11. Якщо власник квартири бажає отримати квартиру більшої площі, йому може бути запропоновано приміщення більшої площі, ніж передбачено цим Законом, з оплатою ним різниці вартості надлишку загальної площі за ринковою вартістю.

12. У разі, коли власник квартири бажає отримати квартиру меншої площі, ніж передбачено цим Законом, йому може бути запропоновано таке приміщення з оплатою інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.

13. Власник квартири має позачергове право в місячний строк з дня переселення на підключення в установленому законодавством порядку до мережі телефонного зв'язку за рахунок інвестора-забудовника у разі, коли викуплена у нього квартира були обладнані засобами телефонного зв'язку.

14. Власник нежитлового приміщення розташованого в межах кварталу (мікрорайону), який підлягає реконструкції, що підлягає знесенню, має право на грошову компенсацію за його ринковою вартістю. У разі знесення гаража його власник за своєю згодою оформленою у довільній формі має право на грошову компенсації за його ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці чи паркінгу в межах пішохідної доступності до нового місця проживання за рахунок інвестора-забудовника.

15. Особа з інвалідністю із захворюванням опорно-рухового апарату, яка є власником гаража, має право на грошову компенсацію за його ринковою вартістю або на місце за його вибором у наземному чи підземному паркінгу поряд з місцем проживання у маневреному житловому фонді до вселення в нову квартиру.

16. Власники квартир та/або нежитлових приміщень, яким відповідно до цього Закону надаються рівноцінні квартири та/або нежитлові приміщення на праві власності, звільняються від адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

17. Оплата нотаріальних послуг за посвідчення таких договорів здійснюється інвестором-забудовником або органом місцевого самоврядування.

18. Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб здійснюється відповідно до вимог та у порядку передбаченому Земельним кодексом України та Законом України «Про



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку земель».

19. Спори що виникають у зв'язку з проведенням заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду вирішуються в судовому порядку.

Стаття 17. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна

1. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна здійснюється суб'єктами оціночної діяльності, відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», які визначаються органом місцевого самоврядування. Вартість надання послуг з такої оцінки, рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів місцевого бюджету.

2. У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна не погоджується з результатами оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник об'єкта нерухомого майна.

3. Спори, пов'язані з оцінкою майна, вирішуються в судовому порядку.

Розділ IV ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 18. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Джерелами фінансування заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) є:

кошти інвесторів-забудовників, які беруть участь у реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

кошти державного та/або місцевих бюджетів;

кошти підприємств, установ, організацій, у власності, сфері управління або господарському віданні яких знаходяться/перебувають об'єкти нерухомого майна, будівлі та споруди в межах територій, стосовно яких прийнято рішення про комплексну реконструкцію, у тому числі кошти об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

інші джерела, не заборонені законодавством.

2. Фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) здійснюється шляхом цільового фінансування проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів).

3. Державна підтримка заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) полягає співфінансуванні реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок коштів державного бюджету, кредитуванні за рахунок коштів державного бюджету суб'єктів господарювання для реалізації зазначених проектів.

4. Кошти державного бюджету спрямовуються на часткове або повне відшкодування відсоткових ставок по кредитах, отриманих для реалізації проекту; повне відшкодування відсоткових ставок за кредитами, або часткове погашення основної суми кредитів, що надаються інвесторам-забудовникам та суб'єктам малого або середнього бізнесу, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку для реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів).

Стаття 19. Організація і проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників

1. Орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про здійснення реконструкції кварталу (мікрорайону), через засоби масової інформації та на своєму вебсайті не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення конкурсу, оприлюднює:

1) повідомлення про проведення конкурсу, яке має містити:

дані про територію, яка згідно рішення відповідного органу місцевого самоврядування підлягає комплексній реконструкції;

інформацію про містобудівні умови та обмеження, що діють в межах території, стосовно якої було прийнято рішення про комплексну реконструкцію;

показники мінімально допустимого рівня забезпечення об'єктами соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури;

2) рішення, в якому зазначаються умови і порядок проведення конкурсу; умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу; строк проведення конкурсу.

2. Обов'язковими умовами конкурсу є:
створення (наявність) маневреного житлового фонду;
наявність досвіду будівництва об'єктів;
строки нового будівництва стартових багатоквартирних будинків та їх характеристики;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

відсутність судових спорів у інвестора-забудовника та його засновників за 5 (п'ять) останніх років;

забезпечення інвестором-забудовником власників об'єктів нерухомого майна, що підлягають обов'язковому вивільненню, рівноцінними об'єктами нерухомого майна, або грошовою компенсацією;

участь інвестора-забудовника у створенні об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) на засадах узгодження інтересів територіальних громад та інвесторів-забудовників або за рахунок спільного фінансування з органами місцевого самоврядування.

3. Для організації та проведення конкурсу орган місцевого самоврядування утворює конкурсну комісію. Склад конкурсної комісії та положення про неї затверджуються рішенням органу місцевого самоврядування. До конкурсної комісії входять не менше п'яти осіб. Керівництво конкурсною комісією здійснює його голова, який призначається органом місцевого самоврядування. Голова конкурсної комісії організовує її роботу та несе персональну відповідальність за виконання покладених на комісію функцій.

4. Рішення конкурсної комісії щодо визначення інвестора-забудовника оформлюється протоколом. У рішенні відображаються результати поіменного голосування членів комісії, присутніх на її засіданні, з кожного питання. Протокол підписується всіма членами конкурсної комісії, присутніми на його засіданні. У разі відмови члена конкурсної комісії підписати протокол про це зазначається у протоколі з обґрунтуванням причин відмови.

5. Конкурс вважається таким, що відбувся, якщо в ньому взяли участь не менше трьох учасників. У разі відсутності встановленої мінімальної кількості заявок конкурс не проводиться. Повторний конкурс оголошується не раніше ніж через два місяці.

6. Інвестору-забудовників може бути відмовлено в участі у конкурсі у разі невідповідності умовам кваліфікаційного відбору учасників конкурсу, подання заявки на участь у конкурсі після спливу терміну її подання.

7. Порядок проведення конкурсу визначається центральним органу виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, будівництва та архітектури, а Методика визначення початкової ціни проведення заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду визначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері публічних закупівель.



Стаття 20. Особливості здійснення реконструкції в межах історичних ареалів населених місць, зонах охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зонах об'єктів всесвітньої спадщини

1. Реконструкція будівель/споруд у межах історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини повинна здійснюватися з урахуванням вимог законодавства про охорону культурної спадщини, містобудівного законодавства та державних будівельних норм.

2. Основою для прийняття рішень щодо реконструкції будівель/споруд у межах історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини є визначені та затверджені в установленому порядку межі та режими використання історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини.

3. Пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини є збереження традиційного характеру середовища, забезпечення охорони та раціонального використання об'єктів культурної спадщини, максимального збереження історичного середовища та придатного для використання житлового фонду, вдосконалення планувальної структури та мережі вулиць, системи культурно-побутового обслуговування, озеленення територій, упорядкування та інженерного забезпечення, створення безбар'єрного середовища.

4. В історичних ареалах населених місць, зонах охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зонах об'єктів всесвітньої спадщини знесення окремих будівель і споруд, які не є пам'ятками, щойно виявленими об'єктами культурної спадщини, та визнані непридатними для експлуатації відповідно до законодавства та нормативних документів, допускається з дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

5. Реконструкція будівель і споруд зазначених у частині четвертій цієї статті здійснюється за проектами реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини, які розробляються на підставі архітектурних та містобудівних конкурсів.

Проект реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць, зонах охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зонах об'єктів всесвітньої спадщини підлягає погодження центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, у порядку визначеному центральним органом



виконавчої влади, що формує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

6. Обстеження технічного стану будівель/споруд розташованих в історичних ареалах населених місць, зонах охорони пам'яток культурної спадщини, буферних зонах об'єктів всесвітньої спадщини здійснюється згідно Настанови щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану.

Стаття 21. Охорона існуючих будівель і споруд під час проектування реконструкції територій

1. Під час проектування реконструкції територій передбачаються заходи із забезпечення охорони розташованих поруч будинків і споруд.

2. Поруч розташованими будинками і спорудами вважаються будинки (споруди), розташовані в зоні зміни напружено-деформованого стану ґрунтів основи проектного будинку, посиленого впливу вібрації від працюючих будівельних машин, впливу нового будинку на експлуатаційні якості існуючого будинку (інсоляція, вентиляція, благоустрій, інженерне забезпечення, захист від ґрунтових вод тощо).

3. У проекті будівництва, у тому числі у проекті організації будівництва, забудовник зобов'язаний розробити заходи щодо запобігання деформації будинків і споруд існуючої забудови під час комплексної реконструкції територій, а також забезпечення нормативних або раніше діючих умов експлуатації цих будинків і споруд (далі – заходи). Заходи погоджуються з відповідними уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури, житлово-комунального господарства, організаціями, що здійснюють управління багатоквартирними житловими будинками за погодженням із власниками та співвласниками цих будинків, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельними кооперативами, у порядку визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, будівництва та архітектури.

4. Вихідні дані для проектування будинків, що розташовуються поруч з існуючими, повинні включати матеріали, що характеризують існуючі будинки (технічна інвентаризація, проектна документація, обмірювальні креслення, акти обстежень поруч розташованих будинків).

5. В акті обстеження технічного стану існуючого поруч розташованого будинку (споруди) зазначаються:



технічний стан несучих та огорожувальних конструкцій (стін, колон, елементів перекриття, фасадів, покрівлі тощо) з виявленням та фіксуванням (фотографуванням, нумеруванням, протоколюванням та визначенням величини розкриття тріщин тощо) деформації в конструкціях;

наявність і технічний стан інженерних мереж (внутрішньобудинкових, зовнішніх);

результати огляду підвалів і підземних споруд;

комплексна оцінка санітарно-гігієнічних умов ділянки (інженерія, аерація, шумовий режим, вібраційні впливи, шкідливі викиди, підтоплення територій тощо).

Стаття 22. Зміна функціонального призначення існуючих будівель і споруд

1. Зміна функціонального призначення будівель і споруд, які є непридатними для експлуатації, здійснюється після проведення реконструкції на підставі рішення сільської, селищної, міської, ради.

2. Зміна цільового призначення земельних ділянок проводиться в порядку, встановленому земельним законодавством.

3. Проектна документація на реконструкцію об'єктів підлягає державній експертизі у встановленому законодавством порядку.

Розділ VI ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності через два роки з дня, наступного за днем його опублікування.

2. До приведення законодавства у відповідність із цим Законом нормативно-правові акти застосовуються в частині, що не суперечить цьому Закону

3. Рекомендувати органам місцевого самоврядування:

передбачити видатки із державного та/або місцевого бюджету на проведення інвентаризації житлового та нежитлового фондів усіх форм власності в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

протягом року з дня опублікування цього Закону провести інвентаризацію житлового та нежитлового фондів усіх форм власності в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць та надати центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, інформацію про результати проведеної інвентаризації.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

4. Внести зміни до таких законодавчих актів:

1) Частину першу статті 4 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами) доповнити пунктом 56 такого змісту:

«56) громадяни та суб'єкти господарювання – власники квартир та/або нежитлових приміщень, яким відповідно до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» надано рівноцінні квартири та/або нежитлові приміщення на праві власності.».

2) У Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами):

у статті 26:

доповнити пунктом 23¹ у такій редакції:

«23¹) затверджують пропозиції виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);»;

у пункті 42 після слів «місцевих містобудівних програм» доповнити словами «програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), »;

у пункті «а» статті 31:

у підпункті 6 після слів «місцевих містобудівних програм» доповнити словами «програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), »;

доповнити пункт підпунктом 6¹ у такій редакції:

«6¹) затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради пропозиції до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний чи поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);».

3) У Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 1, ст. 2 із наступними змінами):



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

частину першу статті 7 після абзацу третього доповнити абзацом четвертим такого змісту:

«вилучення (викуп) земельних ділянок для задоволення суспільних потреб у зв'язку із здійсненням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);».

У зв'язку з цим абзаци четвертий – дев'ятий вважати абзацами п'ятим – десятим відповідно;

статтю 9 доповнити абзацом такого змісту:

«здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

4. Кабінету Міністрів України протягом двох років з дня опублікування цього Закону:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їхніх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації положень цього Закону.

Президент України

м. Київ

— _____ 20__ року

№ _____

В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України
«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого
житлового фонду»»

1. Мета

Метою прийняття проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»» (далі – проєкт Закону) є удосконалення механізму комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт Закону розроблено на виконання завдання, визначеного резолюціями керівництва Кабінету Міністрів України від 10.02.2020 № 46748/19/1-17 та від 31.10.2019 № 46748/16/1-17.

З метою вирішення низки проблем, пов'язаних зі «старінням» житлового та нежитлового фондів України (збільшення ступеня зносу будівель і споруд), прийнято Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який першочергово спрямований на врегулювання питання, пов'язаного із порядком надання нового житла, фізичним особам, які мешкають в будинках призначених до зносу, зокрема, аварійних, та в якому відображено, зокрема, механізм компенсації власникам жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду; визначено коло осіб, що мають виключне право на компенсацію при відчуженні майна.

Крім цього, прийнято Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки (Закон України від 24.06.2004 № 1869-IV). Здійснення заходів цієї Програми передбачалося, зокрема, у такій сфері як утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, у тому числі проведення реконструкції застарілого житлового фонду. Одним із основних завдань Програми було формування державної житлової політики, створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, у тому числі впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів-забудовників на конкурсних засадах. Кошти державного бюджету мали спрямовуватися на фінансування заходів щодо реалізації інвестиційних проєктів з реконструкції та капітального ремонту житлового фонду, систем централізованого тепло-, водопостачання та водовідведення.

Наразі зазначена Програма не продовжена, а норми вказаного Закону на практиці виявилися недієвими, в основному через відсутність державного фінансування.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Однак проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та її соціальних аспектів незникла і наявна у всіх регіонах України.

Квартал застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. Загальна площа застарілого житлового фонду за даними Державної служби статистики (станом на 01 січня 2017 року) складає 4,33 млн. м³.

Наразі згідно зі статистичними даними, отриманими від органів місцевого самоврядування у 2019 році, на території України налічується 30380 багатоквартирних житлових будинків віднесених до застарілого житлового фонду, а саме:

- збудованих включно до 1919 року – 7646 (58 визнані аварійними);
- збудованих у період з 1920-1953 роки – 9693 (45 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1954-1969 роки – 7192 (40 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1970-1989 роки – 5364 (24 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1990-2010 роки – 785.

Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне існування мешканців таких об'єктів, а й пряму загрозу для їх життєвого середовища. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції і інвестування.

В Україні практично відсутній досвід реалізації проектів оновлення кварталів застарілого житлового фонду. Слід констатувати, що будівництво в таких районах потребує вирішення комплексу питань, пов'язаних із проведенням реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Таким чином, виникла необхідність удосконалення суспільних відносин, пов'язаних із реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

3. Основні положення проекту акта

Проектом Закону передбачається внести зміни до Закону України від 22.12.2006 № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» шляхом викладення його в новій редакції та внести змін до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 «Про державне мито».

Єдиним шляхом вирішення зазначеного питання є прийняття Закону.

4. Правові аспекти

У даній сфері правового регулювання діють такі нормативно-правові акти: Цивільний кодекс України;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Господарський кодекс України;

Земельний кодекс України;

Житловий кодекс Української РСР;

Закон України «Про основи містобудування»;

Закон України «Про архітектурну діяльність»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

Закон України «Про оренду землі»;

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

Закон України «Про охорону культурної спадщини»,

Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 «Про державне МИТО».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

На момент внесення проєкт Закону не потребує додаткових витрат державного та/або місцевого бюджетів.

Разом з цим, слід зазначити, що фінансово-економічні розрахунки впливу реалізації проєкту Закону на надходження та витрати державного та/або місцевих бюджетів не здійснювалися. Водночас згідно зі статистичними даними, отриманими від органів місцевого самоврядування, на території України налічується 30380 багатоквартирних житлових будинків віднесених до застарілого житлового фонду, а саме: збудованих включно до 1919 року – 7646 (58 визнані аварійними); збудованих у період з 1920-1953 роки – 9693 (45 визнані аварійними); збудовані у період з 1954-1969 роки – 7192 (40 визнані аварійними); збудовані у період з 1970-1989 роки – 5364 (24 визнані аварійними); збудовані у період з 1990-2010 роки – 785.

З огляду на це прорахувати кошторисну вартість проєкту реконструкції кварталу із визначенням часток власних коштів, коштів державного бюджету та коштів інвестора-забудовника наразі не вбачається за можливе, оскільки її визначатиме замовник реконструкції – орган місцевого самоврядування за результатами проведення ним інвентаризації житлового та нежитлового фондів усіх форм власності в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці та затвердження програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів).

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект Закону виносився на громадське обговорення відповідно до вимог Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996 «Про забезпечення участі



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович

Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000

Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

громадськості у формуванні та реалізації державної політики». Звіт про проведення громадського обговорення проєкту Закону розміщено на вебсайті Мінрегіону (www.minregion.gov.ua).

Проект Закону погоджено: Міністерством енергетики України, Міністерством цифрової трансформації України, Міністерством оборони України, Міністерством внутрішніх справ України, Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України, Конфедерацією роботодавців України, Спільним представницьким органом репрезентативних всеукраїнських об'єднань профспілок на національному рівні, Антимонопольним комітетом України (із застереженням) – без зауважень; Міністерством культури та інформаційної політики України, Міністерством соціальної політики України, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, зауваженнями Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», Будівельною платою України – із зауваженнями; Міністерством фінансів України – не підтримано; Державною регуляторною службою України – відмовлено в погодженні (проект Закону надіслано на повторне погодження до ДРС).

За результатами проведення правової експертизи Міністерством юстиції України надано висновок із загальною підсумковою оцінкою: невідповідний. У рамках проведення узгоджувальних процедур проєкт Закону надсилався Мінекономіки, Мінфіну, Всеукраїнській асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» для узгодження неврахованих зауважень. Так, Мінфін підтримує проєкт Закону за умови врахування зауваження щодо надання фінансово-економічного розрахунку та не заперечує проти подання його на розгляд Уряду; Мінекономіки – надано зауваження редакційного характеру, яке враховано; Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» надано зауваження до оновленої редакції проєкту Закону, які враховано частково.

Проект Закону не стосується наукової та науково-технічної діяльності, а тому на розгляд Наукового комітету Національної ради з питань розвитку науки і технологій не надсилався.

7. Оцінка відповідності

У проєкті Закону відсутні положення, які стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, створюють підстави для дискримінації.

Проект Закону відповідає Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та практики Європейського суду з прав людини (висновок додається).



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Проект Закону надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи не проводилися.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту Закону не матиме вплив на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Інформація щодо впливу на інтереси заінтересованих сторін:

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
фізичні та юридичні особи, які є власниками/наймачами квартир та/або нежитлових приміщень	вирішення фізичними особами питань, пов'язаних з поліпшенням життєвого середовища	фізичні та юридичні особи зможуть отримати нові та відремонтовані квартири та/або нежитлові приміщення пристосовані до сучасних вимог до будівель і споруд
органи місцевого самоврядування	зменшення навантаження на омс у частині здійснення ремонту об'єктів, які перебувають у їх власності	юридичні особи зможуть отримати нові або відремонтовані житлові/нежитлові приміщення пристосовані до сучасних вимог до будівель і споруд
суб'єкти господарювання, які здійснюють реконструкцію кварталів – інвестор-забудовник	отримання матеріальної вигоди від отримання замовлення на реконструкцію кварталу	суб'єкти господарювання, які здійснюють реконструкцію кварталів – інвестори-забудовники, збільшать свій прибуток за рахунок продажу надлишкових квартир та/або нежитлових приміщень.

**Перший заступник Міністра
розвитку громад та територій України**
_____ 2021 р.

Василь ЛОЗИНСЬКИЙ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України
«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого
житлового фонду»»

I. Визначення проблеми

З метою вирішення низки проблем, пов'язаних зі «старінням» житлового та нежитлового фондів України (збільшення ступеня зносу будівель і споруд), прийнято Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який першочергово спрямований на врегулювання питання, пов'язаного із порядком надання нового житла, фізичним особам, які мешкають в будинках призначених до зносу, зокрема, аварійних, та в якому відображено, зокрема, механізм компенсації власникам жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду; визначено коло осіб, що мають виключне право на компенсацію при відчуженні майна.

Крім цього, прийнято Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки (Закон України від 24.06.2004 № 1869-IV). Здійснення заходів цієї Програми передбачалося, зокрема, в такий сфері як утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, у тому числі проведення реконструкції застарілого житлового фонду. Одним із основних завдань Програми було формування державної житлової політики, створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, у тому числі впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів-забудовників на конкурсних засадах. Кошти державного бюджету мали спрямовуватися на фінансування заходів щодо реалізації інвестиційних проектів з реконструкції та капітального ремонту житлового фонду, систем централізованого тепло-, водопостачання та водовідведення.

Наразі зазначена Програма не продовжена, а норми вказаного Закону на практиці виявилися недієвими, в основному через відсутність державного фінансування.

Однак проблема реконструкції кварталів застарілого житлового фонду та її соціальних аспектів незникла і наявна у всіх регіонах України.

Квартал застарілого житлового фонду – це територія щільної забудови в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. Загальна площа застарілого



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

житлового фонду за даними Державної служби статистики (станом на 01 січня 2017 року) складає 4,33 млн. м³.

Наразі згідно зі статистичними даними, отриманими від органів місцевого самоврядування у 2019 році, на території України налічується 30380 багатоквартирних житлових будинків віднесених до застарілого житлового фонду, а саме:

- збудованих включно до 1919 року – 7646 (58 визнані аварійними);
- збудованих у період з 1920-1953 роки – 9693 (45 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1954-1969 роки – 7192 (40 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1970-1989 роки – 5364 (24 визнані аварійними);
- збудовані у період з 1990-2010 роки – 785.

Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне проживання мешканців таких об'єктів, а й пряму загрозу для їх життєвого середовища. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції і інвестування.

В Україні практично відсутній досвід реалізації проектів оновлення кварталів застарілого житлового фонду. Слід констатувати, що будівництво в таких районах потребує вирішення комплексу питань, пов'язаних із проведенням реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Таким чином, виникла необхідність удосконалення суспільних відносин, пов'язаних із реконструкцією кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Тому, зважаючи на викладене Міністерством розвитку громад та територій розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – регуляторний акт).

Описане проблемне питання може мати вплив на всі верстви населення, зокрема основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	–
Держава	+	–
Суб'єкти господарювання,	+	–
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	–	–

Врегулювання зазначеного проблемного питання не може бути здійснено за допомогою:

ринкових механізмів, оскільки питання, пов'язане з формуванням державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, віднесено до компетенції Мінрегіону, як головного органу у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

діючих регуляторних актів, оскільки наразі застосування Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» на практиці не є ефективним і потребує удосконалення.

II. Цілі державного регулювання

Державне регулювання спрямоване на:

- створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб;
- збільшення площі та якості житлового фонду;
- створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;
- поетапну 100% реконструкцію застарілого житлового та нежитлового фондів України.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Залишення існуючої ситуації	Така альтернатива досягнення цілей державного регулювання не дозволить вирішити проблему, зазначену у розділі I Аналізу, а також не дозволить досягти цілей державного регулювання, спрямованого на забезпечення: - створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; - збільшення площі та якості житлового фонду; - створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури; - поетапної 100% реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів України.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Даною альтернативою передбачається удосконалити механізм реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, зокрема, передбачати процедуру відселення мешканців кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду; вибір на конкурсних засадах інвестора-забудовника, який реалізовуватиме проект реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду; передпроектні дії органів місцевого самоврядування щодо створення маневреного фонду, проведення інвентаризації житлового та нежитлового фондів в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці. Такий підхід дозволить перезапустити механізм реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Даною альтернативою забезпечується досягнення цілей щодо: створення сприятливих та комфортних умов



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

	життєдіяльності фізичних осіб; збільшення площі та якості житлового фонду; створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури; поетапної 100% реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів України.
--	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i>	Відсутні.	В межах бюджетних асигнувань.
<i>Альтернатива 2.</i>	Створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; Збільшення площі та якості житлового фонду; Створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури; Поетапної 100% реконструкції застарілого житлового та нежитлового фондів України.	Не прогножуються додаткові витрати.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян (які є мешканцями кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, який потребуватиме здійснення заходів з реконструкції)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i>	Відсутні.	Реконструкція багатоквартирних будинків лише за власні кошти.
<i>Альтернатива 2.</i>	Створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; Збільшення площі та якості житлового фонду; Створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.	Оскільки регулювання не є обов'язковим, а виключно альтернативним, не прогнозується додаткових витрат.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання, які будуть інвесторами-забудовниками.

Для обрахування показників враховано інформацію щодо кількості суб'єктів, на які видано документи, що надають право на виконання будівельних робіт у 2019 році у розрізі класів наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд	CC3	CC2	CC1		
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	824	4925	65130*		
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	14.3	85.7	-		100

* суб'єкти малого підприємництва, яким було видано документи, що надають право на виконання будівельних робіт у 2019 році, на об'єктах будівництва за класом наслідків (відповідальності) CC1, одноособово не прийматимуть участі у конкурсі на здійснення реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i>	Відсутні	Орієнтовні витрати інвестора-забудовника відсутні.
<i>Альтернатива 2.</i>	Створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; Збільшення площі та якості житлового фонду; Створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури; Можливість отримання прибутку від реалізації збудованих об'єктів будівництва.	Прогнозуються витрати на ознайомлення з вимогами регулювання та на організацію виконання вимог регулювання. Для одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва, в перший рік регулювання, прогнозуються витрати на ознайомлення з новими вимогами регулювання та на організацію її виконання – 262,8 грн. для всіх – 1 510 837 грн. (див. розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва,



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

		які виникають внаслідок дії регуляторного акта). Для малих та мікро-підприємств регулювання не є обов'язковим, а тому прогнозування витрат не здійснювалося.
--	--	---

Витрати одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Процедура отримання первинної інформації про вимоги регулювання	1 год. (час, який витрачається суб'єктом господарювання на пошук нормативно-правового акта в мережі Інтернет та ознайомлення з ним; за результатами консультацій) X 29,2 грн.* = 29,2 грн.	29,2 грн.
2	Процедури організації виконання вимог регулювання	8 год. (час, який витрачається на організацію виконання вимог регулювання; за результатами консультацій) X 29,2 грн. = 233,6 грн.	1168 грн.
3	РАЗОМ (сума рядків: 1+2), гривень	262,8 грн.	1197,2 грн.
4	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких поширено регулювання ¹ , одиниць	5749	5749
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 4 x рядок 5), гривень	1 510 837 грн.	7 554 186 грн.

* у розрахунку вартості 0,5 годин роботи використано вартість 1 години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік», з 01 вересня 2020 року становить – 29,2 грн.; інформація про розмір часу, який витрачатиметься суб'єктами на отримання зазначеної інформації, є оціночною.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1.	
Витрати держави	Не оцінюються
Витрати с/г великого та середнього підприємництва	Не оцінюються



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

Витрати малого підприємництва	-
<i>Альтернатива 2.</i>	
Витрати держави	Не прогножуються
Витрати с/г великого та середнього підприємництва	1 510 837 грн.
Витрати малого підприємництва	Не прогножуються

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<i>Альтернатива 1.</i>	1 – цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжуватиме існувати)	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Залишається проблема зазначена у Розділі I Аналізу.
<i>Альтернатива 2.</i>	4 - цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде)	Забезпечує в повній мірі досягнення цілей державного регулювання. Проблема більше не існуватиме.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<i>Альтернатива 1.</i>	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	Для держави: у межах бюджетних асигнувань. Для громадян: Відсутні. Для суб'єктів господарювання: орієнтовні витрати для всіх суб'єктів господарювання, у разі отримання права на реалізацію проекту реконструкції кварталу	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Призведе до погіршення умов життєдіяльності фізичних осіб та поступового руйнування житлового та нежитлового фондів.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

		(мікрорайону) застарілого житлового фонду, будуть визначені у відповідному договорі.	
Альтернатива 2.	Для держави: створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; збільшення площі та якості житлового фонду; створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно- транспортної інфраструктури; поетапна 100% реконструкція застарілого житлового та нежитлового фондів України. Для громадян: створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності фізичних осіб; збільшення площі та якості житлового фонду; створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно- транспортної інфраструктури. Для суб'єктів господарювання: створення сприятливих та комфортних умов життєдіяльності	Для держави: не прогнозуються додаткові витрати. Для громадян: відсутні. Для суб'єктів господарювання: прогнозуються витрати на ознайомлення з вимогами регулювання та організацію виконання вимог регулювання. Для одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва в перший рік регулювання, прогнозуються витрати на ознайомлення з вимогами регулювання та на організацію їх виконання – 262,8 грн., для всіх - 1 510 837 грн. (див. розрахунок витрати одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта). Для малих та мікро- підприємств регулювання не є обов'язковим, а тому прогнозування витрат не здійснювалося.	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання.



	фізичних осіб; збільшення площі та якості житлового фонду; створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно- транспортної інфраструктури; можливість отримання прибутку від реалізації збудованих об'єктів будівництва.		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<i>Альтернатива 1.</i>	Не забезпечується досягнення цілей державного регулювання.	Вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта у разі його не прийняття - відсутній.
<i>Альтернатива 2.</i>	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання, оскільки встановлює зрозумілий та прозорий механізм реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.	Вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта у разі його прийняття - відсутній.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Для розв'язання проблеми визначеної у Розділі 1 Аналізу передбачається внесення змін до Закону України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

Розв'язання визначеної проблеми пропонується у такій спосіб:

1) Мінрегіону для впровадження вимог державного регулювання забезпечити інформування потенційних інвесторів-забудовників з вимогами регуляторного акта шляхом оприлюднення у засобах масової інформації та розміщення на офіційному вебсайті Міністерства;

2) для органів місцевого самоврядування:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

ознайомитися з вимогами регулювання (пошук та опрацювання регуляторного акта в мережі Інтернет);

організувати виконання вимог регулювання;

3) для суб'єктів господарювання:

ознайомитися з вимогами регулювання (пошук та опрацювання регуляторного акта в мережі Інтернет);

організувати виконання вимог регулювання.

Ризиків впливу зовнішніх актів на дію регуляторного акта немає. Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не передбачає додаткові фінансові витрат з боку державних органів та, відповідно, додаткових видатків бюджету.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органу виконавчої влади (Мінрегіону) згідно з додаток 3 до Методики проведення аналізу регуляторного впливу не проводився, оскільки нове регулювання не передбачає додаткових витрат для органу.

Для суб'єктів малого та мікро-підприємництва розрахунок не проводився, оскільки регулювання для них не є обов'язковим.

Проведено розрахунок витрат одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу регуляторного впливу (див. розділ III).

Прийняття та оприлюднення законопроекту в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів влади і органів місцевого самоврядування.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікування результатів наслідків дії акта не прогнозується.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на не обмежений термін, оскільки він регулює відносини, які мають пролонгований характер. Зміна строку дії регуляторного акта можлива у разі зміни міжнародно-правових актів чи законодавчих актів України.

Термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства через два роки після його офіційного оприлюднення.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності є:

1. Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією регуляторного акта – не прогнозується;
2. Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта – суб'єкти господарювання, які виграли конкурс на здійснення заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, та уклали відповідний договір;
3. Розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог регуляторного акта – середній;
4. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень регуляторного акта – середній.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно цього регуляторного акта буде послідовно здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності, зокрема:

базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта;

повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності;

періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності – статистичний.

У разі надходження пропозицій та зауважень щодо вирішення не врегульованих або проблемних питань буде розглядатися необхідність внесення відповідних змін.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснювати Мінрегіон. Відстеження здійснюватиметься протягом усього терміну дії регуляторного акта.

Строк виконання заходів з відстеження 30 робочих днів.

**Перший заступник Міністра
розвитку громад та територій України**

Василь ЛОЗИНСЬКИЙ

«__» _____ 2021 р.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1818063

Підписувач Лозинський Василь Миронович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№7/14.1/3494-21 від 09.03.2021