



# АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc\_ua auc.org.ua

*№ 5-406/24  
в/р 7.06.2024 року*

Голові Комітету Верховної Ради України  
з питань організації державної влади, місцевого  
самоврядування, регіонального розвитку та  
містобудування  
Олені ШУЛЯК

Шановна Олено Олексіївно!

Асоціація міст України розглянула лист Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування №04-23/13-2024/105204 від 13.05.2024 щодо надання пропозицій до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення єдиних підходів до розгляду документації із землеустрою та створення сприятливих умов для розвитку бізнесу» (реєстр. № 11184 від 18.04.2024) (далі – законопроект).

Законопроект передбачає внесення змін до Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон № 3038-VI).

Проаналізувавши норми, запропоновані зазначеним законопроектом Асоціація міст України надає свої зауваження.

1. Законопроектом пропонується внести зміни:

➤ до ч.3 ст. 20 ЗКУ щодо зміни цільового призначення земельної ділянки здійснюється без урахування виду функціонального призначення території, у випадку якщо функціональні зони не внесено до Державного земельного кадастру;

➤ до п.п. 11 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, п. 9<sup>3</sup> розділу V «Прикінцеві положення» Закону № 3038-VI, а саме: *протягом дії воєнного стану та 5 років після з дня його припинення або скасування дозволити зміну цільового призначення земельних ділянок за відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні для розміщення не лише промислових чи інфраструктурних об'єктів за межами населених пунктів, а й для житлових та нежитлових будівель, в тому числі в межах населених пунктів.*

Запровадження вище зазначених норм сприятимуть таким недолікам:

❖ хаотична забудова:

- власник земельної ділянки на власний розсуд визначатиме цільове призначення за відсутності містобудівної документації та документації із землеустрою,

- відсутність у мотивованому висновку складових вихідних даних для розроблення проектної документації (відступи будинків від інших будівель, червоних ліній та існуючих інженерних мереж, планувальні обмеження щодо охоронних зон пам'яток культурної спадщини);

- ❖ корупційні ризики: архітектор без територіальної громади, без місцевої ради приймає дискреційне рішення про забудову;

- ❖ відсутність врахування думки громадськості (відсутність містобудівної документації – відсутність громадського обговорення);

- ❖ негативні екологічні наслідки на навколишнє природне середовище та протести громадськості;

- ❖ обмеження у використанні власниками прилеглих ділянок, що потрапляють у санітарно-захисні зони;

- ❖ відсутність містобудівних умов та обмежень призведе до «затяжного» будівництва, що є небезпечним для здоров'я та життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть в зоні таких об'єктів;

- ❖ додаткові витрати місцевих бюджетів на зміну містобудівної документації з дня припинення або скасування воєнного стану для врахування існуючої забудови;

- ❖ навантаження на місцевий бюджет якщо доведеться відчужувати земельні ділянки для суспільних потреб, так як землі сільськогосподарського призначення дешевше ніж землі промисловості та житлової забудови;

- ❖ дискредитація норми Закону України № 711-ІХ, в частині забезпечення органами місцевого самоврядування до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони належність земельної ділянки до функціональної зони у строк до 1 січня 2025 року.

Отже, Асоціація міст України не підтримує та вважає, що запропоновані зміни дозволяють абсолютно безконтрольно будувати промислові, житлові/нежитлові будівлі у населених пунктах так і за межами них.

2. Законопроектом пропонується внести зміни до ч. 4 та ч. 8 ст. 29 Закону № 3038-VI, а саме:

- *скасувати підстави відмови у наданні містобудівних умов та обмежень при:*
  - виявлені недостовірних відомостей у документах на земельну ділянку або на об'єкт нерухомого майна,

- невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні;

- *скасувати норму щодо чинності містобудівних умов та обмежень до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника та внесення змін до них.*

Запровадження вище зазначених норм сприятимуть таким недолікам:

- ❖ хаотична забудова (не дотримання вимог містобудівної документації на місцевому рівні при отриманні містобудівних умов та обмежень):
    - відступи будинків від інших будівель, червоних ліній та існуючих інженерних мереж,
    - планувальні обмеження щодо охоронних зон пам'яток культурної спадщини,
    - не відповідність функціонального призначення території та цільовому призначенню земельної ділянки намірам забудови,
  - ❖ порушення прав власників прилеглих ділянок,
  - ❖ зміни зовнішньої конфігурації будівлі під час будівництва без внесення змін до містобудівних умов та обмежень,
  - ❖ недотримання державних будівельних норм під час будівництва.
- Отже, пропонуємо залишити редакцію чинного Закону № 3038-VI.

3. Законопроектом пропонується доповнити новий пункт «7<sup>1</sup>» розділу V «Прикінцеві положення Закону № 3038-VI *щодо звільнення від сплати коштів пайової участі забудовників, які не уклали договори з органами місцевого самоврядування до 01.01.2021, але розпочали будівництво.*

Вказана норма протирічить законодавству України, зокрема, Закону України № 132-IX (ч. 2 розділ II «Прикінцеві та перехідні положення») в частині: *протягом 2020 року замовники будівництва на земельній ділянці у населеному пункті перераховують до відповідного місцевого бюджету кошти для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту.*

Отже, Асоціація міст України не підтримує та вважає запропоновані зміни позбавляють органи місцевого самоврядування прав на стягнення заборгованості, яка виникла в наслідок не виконання обов'язку замовником будівництва, та призведуть до недоотримання доходів до місцевих бюджетів.

Ураховуючи вище викладене, Асоціація міст України не погоджує прийняття змін, запропонованих проектом Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення єдиних підходів до розгляду документації із землеустрою та створення сприятливих умов для розвитку бізнесу».

З повагою

Виконавчий директор

Олександр СЛОБОЖАН

Корніюк Олена  
044-486-28-41  
o.korniuk@auc.org.ua