



БУДІВНИЦТВО 2019

02 вересня 2019 року, м. Київ

vitaliy.pravdyuk@gmail.com

Огляд реформ в будівництві та нерухомості 2019-2019 років

1

- Закон № 2354-VIII від 20.03.2018 «Про стратегічну екологічну оцінку»

2

- Закон «Про внесення змін до Податкового кодексу та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів»

3

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо інвестиційної привабливості будівництва об'єктів відновлювальної енергетики)»

4

- Закон України від 1 березня 2018 року N 2314-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтогазовій галузі»

5

- Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 18 травня 2018 року N 952 «Про затвердження Змін до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»

6

- Наказ Мінкультури від 07.12.2018 р. № 1070 «Про визнання таким, що втратив чинність, наказ Міністерства культури України від 17 лютого 2012 року №122 «Про затвердження методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних об'єктів»

Огляд реформ в будівництві та нерухомості 2018-2019 років

7

- Наказ Мінрегіонбуду від 14.12.2018 № 342 «Про затвердження Змін до Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків

8

- Постанова Кабінету Міністрів України №236 від 20.03.2019р. «Про внесення змін до Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію»

9

- Наказ Мінрегіонбуду №112 від 17.05.2019 року «Про затвердження Змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів»

10

- Постанова Великої палати Верховного суду від 30 січня 2019 року у справі № 755/10947/17

11

- Постанова КМУ від 6 червня 2018 р. N 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»;




Основні будівельні законопроекти

Законопроект № 7128 від 20.09.2017 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва»

Законопроект №6403 від 21.04.2017 року «Про внесення змін до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності» - прийнято в першому читанні, готується на друге читання. Фактично пропонується прийняти закон у новій редакції


Законопроект №7085 від 06.09.2017 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері містобудування» - прийнято в першому читанні, готується на друге читання. Проектом пропонується врегулювати питання з ліцензіями і кваліфікаційними сертифікатами архітекторів

Законопроект № 7370 від 07.12.2017 року «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо посилення захисту осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення при здійсненні містобудівної діяльності)» - прийнято в першому читанні, готується на друге читання.



Кодекс України з процедур банкрутства

- Розмежовано судові процедури, які застосовуються щодо боржника-юридичної особи та фізичної особи, у тому числі фізичної особи-підприємця;
- Виключено мирову угоду з переліку судових процедур, які застосовуються щодо боржника;
- До заяви кредитора чи боржника про відкриття провадження у справі про банкрутство юридичної особи слід буде додавати докази авансування винагороди арбітражному керуючому трьох розмірів мінімальної заробітної плати за три місяці виконання повноважень;
- Продаж майна боржника на аукціоні буде відбувається в електронній торговій системі;
- Виключено максимальний строк у 6 місяців, на який господарський суд може ввести процедуру санації.



Особливості визнання банкрутом фізичної особи

Ініціювати у суді порушення справи про банкрутство фізичної особи може лише сам боржник

Відкрити провадження про неплатоспроможність фізичної особи можна лише за низки умов:

- *а) Розмір прострочених зобов'язань перед кредитором повинен становити щонайменше тридцять мінімальних зарплат*
- *б) Боржник перестав погашати планові платежі в розмірі понад 50% місячних платежів за кожним із зобов'язань протягом двох місяців.*
- *в) Є постанова у виконавчому провадженні про відсутність у фізособи майна, яке можна стягнути.*

Протягом п'яти років після банкрутства таким фізичним особам заборонено повторно ініціювати банкрутство, крім випадку, якщо боржник погасив усі борги в повному обсязі.

Особа-банкрут зобов'язана перед укладенням кредитних договорів, позики, поруки чи застави письмово повідомляти про факт своєї неплатоспроможності інші сторони таких угод.



Знищення майна з жовтня 2019


Чинна редакція ЦКУ	Після 21.10.2019р.
<p>Стаття 349. Припинення права власності внаслідок знищення майна</p> <ol style="list-style-type: none">1. Право власності на майно припиняється в разі його знищення.2. У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру.	<p>Стаття 349. Припинення права власності внаслідок знищення майна</p> <ol style="list-style-type: none">1. Право власності на майно припиняється в разі його знищення.2. Частину другу виключено.

**Постанова КМУ від 27 березня 2019 р. № 362
«Деякі питання дерегуляції господарської
діяльності» (Doing Business)**

Зміни, що стосуються врегулювання процедур здійснення контролю скидання баластних вод морськими екологічними інспекторами Держекоінспекції.

Затверджено нову редакцію модельного статуту ТОВ та запропоновано оновлений механізм його застосування

Затверджено Тимчасовий порядок реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна.



Тимчасовий порядок реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна

Рішення про присвоєння або зміну адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна приймає уповноважений орган містобудування та архітектури.

Адреса об'єкту будівництва (крім номеру окремої частини об'єкта) присвоюється за вибором замовника будівництва:

- під час надання будівельного паспорта забудови земельної ділянки або містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;**
- після отримання права на виконання будівельних робіт;**
- після прийняття об'єкта в експлуатацію.**

З дати прийняття в експлуатацію об'єкта присвоєна відповідно до нового Порядку адреса об'єкта будівництва автоматично вважається адресою об'єкта нерухомого майна та не потребує прийняття додаткових розпорядчих документів.

Нова процедура технічної інвентаризації

Новий «старий» Зберігач – **немає процедури створення!!!**

З'явилися контролери

Передбачено затвердження 14 зразків технічних паспортів, (зараз 7)

Для інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва визначено порядок обрахування відсотка готовності такого ОНС

Суб'єкт зберігання може не прийняти техпаспорт у разі розбіжностей з даними в інвентарній справі

Технічну інвентаризацію може бути проведено на підставі рішення суду в межах забезпечення позову

Змінились підходи до визначення площ, в т.ч. загальної площі будинку садибного типу, дачного та садового будинків



Будівельні норми

Будівельні норми - затверджений суб'єктом нормування підзаконний нормативний акт технічного характеру, що містить обов'язкові вимоги у сфері будівництва, містобудування та архітектури». (Закон, ВР України, від 05.11.2009, № 1704-VI «Про будівельні норми»)

Застосування будівельних норм є обов'язковим для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності.

Будівельні норми не є нормативно-правовими актами, тобто не підлягають реєстрації в Міністерстві юстиції України

Затверджувати будівельні норми можуть тільки суб'єкти нормування в будівництві-Мінрегіонбуд і галузеві міністерства

Залежно від суб'єкта нормотворення розрізняють: *державні та галузеві будівельні норми*

Погодження відхилень від ДБН

Постанова КМУ від 28 березня 2018 р. № 340 «Про внесення змін до Порядку розроблення, погодження, затвердження, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність»

Постанова КМУ від 18 серпня 2017 р. № 632 «Про внесення змін до Положення про базову організацію з науково-технічної діяльності у будівництві»

Наказ Мінрегіонбуду від 19 квітня 2018 № 97 «Про затвердження Порядку погодження Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України обґрунтованих відхилень від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки до будівель і споруд у спосіб, не передбачений будівельними нормами

Процедура погоджень відхилень від ДБН

1

- Направлення листа у вигляді звернення до Мінрегіонбуду

2

- Перевірка пакету документів Мінрегіонбудом за формальними ознаками

3

- Отримання висновків від базових організацій чи центральних органів виконавчої влади

4

- Винесення питання на секцію НТР

5

- Розгляд на секції НТР

6

- Оформлення питання листом Мінрегіонбуду за результатами розгляду секції НТР



Проблеми чинності ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

25 квітня 2018 року – Наказом № 100 затверджено ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

27 серпня 2018 року - ухвалою судді Окружного адміністративного суду м. Києва Огурцова О.М. у справі № 826/13433/18 зупинено дію наказу № 100

13 листопада 2018 року апеляція підтримала чинність ухвали від 27.08.2018р.

20 листопада 2018 року - суд (суддя Огурцов О.М.) виніс рішення по суті в першій інстанції та задовольнив позов

23 листопада 2018 року секція з питань будівництва та архітектури НТР Мінрегіону України прийняла рішення про розроблення проекту ДБН Б.2.2-XX:20XX «Планування та забудова територій»

20 травня 2019 року Шостий апеляційний адміністративний суд прийняв відмову ТОВ «Старонаводницький парк» від позову у справі № 826/13433/18

13 червня 2019 року - залишено апеляцію Мінрегіону без задоволення, а позов ПрАТ «Фірма «Хмельницькбуд» таким що має бути задоволеним

27 червня 2019 року опубліковано наказ Мінрегіонбуду № 104 від від 26.04.2019р. «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

1

- Вводиться обмеження висоти забудови шляхом запровадження так званих блакитних, зелених та жовтих ліній

2

- Встановлено максимальну поверховість житлової забудови залежно від чисельності населення та встановлено граничні показники щільності населення

3

- Змінено побутові розриви між будинками

4

- Заборона розташування відкритих автостоянок в центрі та історичній частині міст – лише підземні паркінги

5

- Розміщення в кварталах садибної забудови багатоквартирних (секційних) будинків не допускається

6

- Максимальна допустима висота житлової забудови залежить від чисельності населення та класифікації населеного пункту «...окрім територій історичних ареалів, де будівництво висотних будівель не допускається»

- **сільські населені пункти чисельністю до 1 тис. осіб** - виключно садибна забудова;
- **сільські населені пункти чисельністю понад 1 тис. осіб** – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 12 м (до 4-х поверхів включно);
- **селища міського типу** – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 15м (до 5 поверхів включно);
- **міста чисельністю до 50 тис. осіб включно** – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 27м (до 9-ти поверхів включно);
- **міста чисельністю понад 50 до 100 тис. осіб включно** - садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 48 м (до 16-ти поверхів включно);
- **міста чисельністю понад 100 тис. осіб** – висотність багатоквартирної житлової забудови встановлюється документацією з просторового планування;

Таблиця 6.2 – Показники граничних параметрів забудови земельної ділянки
Поверховість житлових будинків

Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку

3 поверхи без урахування мансарди

50

4 - 5 поверхів

45

6 -8 поверхів

40

9-10 поверхів

35

11поверхів і вище

30




ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»

- Обов'язкове влаштування велосипедних доріжок і смуг на дорогах
- Звужено ширину смуги руху у містах та селах - 2,75 м
- Заборона проектування тимчасових автостоянок на тротуарах
- Посилення безпеки пішоходів під час перетину проїзної частини шляхом влаштування острівців безпеки
- Посилення безпеки пішоходів під час перетину проїзної частини шляхом влаштування острівців безпеки та захисних огорож
- Обов'язкове проектування пішохідних зон з урахуванням потреб людей з інвалідністю
- На пішохідних зонах тротуару не допускається проектування люків та дощоприймачів, тимчасових споруд та рекламних конструкцій

Зміна №1 до ДБН А.2.2-3:2014

- Внесено зміни у термін «реконструкція»;
- З 01.06.2018 року проект виконання підготовчих робіт стає обов'язковим;
- ДБН А.2.2-3:2014 також є обов'язковими для проектної документації на реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення об'єктів, якою передбачається виконання робіт, визначених переліком будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання
- Внесено зміни у термін «реконструкція» - у порівнянні з попередньою редакцією ДБН, в новому визначенні терміну реконструкція прибрано слово «огороджуючих», тобто з 01.06.2018 року реконструкція не передбачає будь-якого збереження огороджуючих конструкцій об'єкта




ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення»

- ✓ **Дозволяють проектувати кухні-ніші в квартирах**
- ✓ **Підвищують вимоги до енергоефективності житла, їх інклюзивності та доступності,**
- ✓ **Регламентують обов'язкове проектування ліфтів у чотириповерхових будинках і вище,**
- ✓ **Прибирають застарілу норму проектування радіоточки в кожній квартирі,**
- ✓ **Дозволяють вбудовувати громадські заклади на будь-яких поверхах**

Не допускається розміщення у житлових будинках:

- готелів, хостелів;
- спеціалізованих рибних, м'ясних та овочевих магазинів;
- ветеринарних клінік та їх центрів, ветеринарно-консультаційних кабінетів;
- спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;
- спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів.




ДБН В.2.2-9:2018 Громадські будинки та споруди

Багатофункціональні будинки і комплекси — будинки і комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення, поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами

Приміщення з масовим перебуванням людей — приміщення з постійним або тимчасовим перебуванням людей (окрім аварійних ситуацій) з розрахунковою кількістю більше ніж одна людина на 1 кв.м підлоги, яке має площу 50 кв.м і більше (наприклад, зали для глядачів і фойє, зали засідань, нарад лекційні аудиторії, ресторани, вестибюлі, касові зали, зали очікувань, виробничі та інші приміщення).

Приміщення з постійним перебуванням людей — приміщення, у якому люди знаходяться за родом своєї діяльності не менше двох годин, або більше 50% робочого часу.



ДБН Б.1.1-22:2017 Склад та зміст плану зонування територій


Можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок, що визначаються наступними позиціями:

для масивів нової садибної забудови:

- мінімальна або максимальна площа ділянки, га;
- мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці), м ;
- мінімальна ширина (глибина) ділянки, м;
- максимальна висота огорож, м;


для інших об'єктів:

- максимальний коефіцієнт забудови, %;
- мінімальний коефіцієнт озеленення, %
- мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, одиниці;
- мінімальна кількістю м/м місць на розвантажувальних майданчиках, одиниці;
- мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, одиниці.



Зміна №1 до ДБН В.2.2-23:2009 Підприємства торгівлі

- **Багатофункціональна будівля** – будівля, яка включає до свого складу два та більше функціонально-планувальних компоненти, взаємопов'язаних один з одним за допомогою планувальних прийомів.
- **Торговельно-розважальний центр або комплекс (ТРЦ чи ТРК)** – різновид торговельного центру (ТЦ), який також може розміщуватися у різних будівлях комплексу або в одній багатофункціональній будівлі, до складу якої, крім об'єктів торговельного призначення та додаткового обслуговування, включають об'єкти культурно-видовищного, розважального та фізкультурно-спортивного призначення
- **Дозволено збільшувати висоту поверхів із торговельними залами** за умови наявності відповідного обґрунтування з приводу механізації, обладнання, та конструкцій. При цьому, мінімальна висота від підлоги до стелі має складати не менше 3 м, а для двосвітних торговельних залів — не менше 5,8 м за наявності антресолей.



Документи для будівельної амністії

примірник заповненої декларації про готовність об'єкта до експлуатації;

звіт про проведення технічного обстеження об'єкта з інформацією щодо можливості його надійної та безпечної експлуатації;

засвідчена копію документа про право власності чи користування земельною ділянкою;

засвідчена копію технічного паспорта.

Проект змін до Порядку видачі будівельного паспорту


Внести зміни до п.1.2 Порядку №103 та замінити цифру «300» на «500» квадратних метрів.

За недостовірність даних є відповідальним замовник

Скасувати вимоги до надання *«засвідчених в установленому порядку»* копій документів

Замість надання ескізних намірів забудови, замовник подаватиме лише схему забудови земельної ділянки, наведену у додатку 3 до Порядку

До переліку документів, які необхідно подавати на будівельний паспорт *копію документу, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника (у разі здійснення реконструкції).*



Судова практика по будівельним паспортам

Постанова ВС/КАС від 10.07.2019 року по справі №521/17659/17

- Площа підвального поверху, у тому числі того, що належить до технічного приміщення, НЕ включається для обчислення площі житлового будинку

Постанова ВС/КАС 23.07.2019 року по справі №520/8970/18

- Відмова у видачі будівельного паспорту правомірна оскільки територія віднесена до зони багатоквартирної житлової забудови

Постанова Восьмого апеляційного адміністративного суду від 27 березня 2019 року у справі № № 857/693/19

- Підтверджено неможливість скасування будівельного паспорту органом містобудівного контролю, внаслідок відсутності повноважень у останнього

Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду у справі № 640/4364/19 від 18 липня 2019 року

- Суд підтвердив правомірну відмову у видачі будівельного паспорта, взявши за основу підхід переваги функціонального призначення визначеного у містобудівній документації над цільовим призначенням земельної ділянки

Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання

1

- щодо об'єктів класу СС1 **СС2, СС3** – роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку/приміщення, нежилого будинку, споруди, будівлі, приміщення, які не передбачають втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування

2


- роботи із заміни існуючих заповнень віконних, балконних та дверних блоків

3

- технічне переоснащення внутрішніх систем опалення, ... водопостачання, ... газопостачання, силових та слабкострумових систем, які забезпечують потребу основного функціонального призначення будівель і споруд

4

- роботи по заміні покриття будівель і споруд, які не передбачають втручання в несучі/огорожувальні конструкції



Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання

5

- щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків: зведення тимчасових будівель, споруд без влаштування фундаментів (альтанки, теплиці, паркани, басейни тощо)

6


- зведення тимчасових споруд для підприємницької діяльності

7

- роботи із підключення, приєднання до інженерних мереж

8

- монтаж технічних засобів телекомунікацій із використанням конструкцій та щогл заввишки до 10 метрів



*Розповсюджені порушення
законодавства під час надання
землі під будівництво*

Підробка рішення


**Хтось дав
підписати**

**Земельна ділянка
не входить до
меж населеного
пункту**

**Невідповідність
містобудівній
документації**

Особливі об'єкти

**Надання під час
дії заборон**



Цікаві рішення у земельних спорах

Постанова ВС/КГС від 25 квітня 2019 року, Справа № 908/913/18

- «належним способом захисту порушеного права є позов про визнання поновленим договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах шляхом укладення відповідної додаткової угоди в судовому порядку

Ухвала ВС/ КЦС від 05 червня 2019 року у справі № 332/1178/17

- Передано на розгляд Великої Палати Верховного суду питання про момент набуття чинності договору оренди землі

Постанова ВС/КЦС справа № 323/1862/16-ц, від 14.02.2019р

- «Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, але при цьому не використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян

Постанова ВС/КАС від 22 травня 2018 року, справа №308/5046/16-а

- «подання позивачем заяви до сільської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення цієї ж земельної ділянки не є законною підставою для відмови у наданні такого дозволу іншій особі



Остання практика застосування статті 120 Земельного кодексу

Постанова ВС/КГС від 10 квітня 2018 року, справа № 915/672/17

- *відчуження об'єкта нерухомості, що знаходиться на орендованій земельній ділянці не є підставою для розірвання договору оренди з попереднім власником, оскільки такий договір припиняється щодо останнього, однак діє на тих самих умовах щодо особи, яка, набувши право власності на нерухоме майно, розміщене на орендованій земельній ділянці, з моменту набуття такого права набуває також права оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже й відповідні права та обов'язки, зокрема із сплати орендної плати за користування земельною ділянкою*

Постанові ВС/КГС від 20 червня 2019 року, справа № 904/712/18

- *«Отже наслідком відчуження нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, яка перебувала в оренді, є відсутність у відчужувача цього майна відповідних підстав для сплати орендної плати за цю земельну ділянку відповідно до умов договору оренди землі, оскільки фактичне користування цією земельною ділянкою здійснює новий власник нерухомого майна.»*

Нові вимоги до видачі містобудівних умов і обмежень

1 • назва повинна відображати вид будівництва і місце розташування

2 • інформація про замовника

3 • відповідність на дату надання МУО цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівної документації на місцевому рівні

4 • гранично допустиму висотність будівель, будов і споруд в метрах

5 • максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

6 • максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

7 • мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, в червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель і споруд

8 • планувальні обмеження

9 • охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від проектного об'єкта, до існуючих інженерних мереж

Не передбачені тепер в МУО

- ~~➤ вимоги про необхідність проведення інженерних вишукувань (ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва»);~~
- ~~➤ вимоги до благоустрою;~~
- ~~➤ забезпечення умов транспортно-пішохідної зв'язку;~~
- ~~➤ вимоги про наявність місць для постійного зберігання автотранспорту;~~
- ~~➤ вимоги з охорони культурної спадщини;~~
- ~~➤ вимоги про архітектурні та інженерні рішення.~~



Судова практика по видачі МБУО

Постанова ВАСУ від 19 жовтня 2016 року у справі № К/800/19108/16

- Спірні містобудівні умови та обмеження будь-яких відстаней між будівлями та об'єктами у конкретних розмірах не визначають та не встановлюють. Це по-перше. По-друге, містобудівні умови та обмеження, як частина вихідних даних, за своєю суттю є документом, який встановлює певні вимоги архітектурного та планувального характеру, дотримання яких є обов'язковою умовою для отримання суб'єктом містобудування права на забудову земельної ділянки

Постанова ВС/КАС від 21.05.2018 р. у справі № 813/1839/17

- Норми не встановлюють обмежень щодо видачі кількох містобудівних умов та обмежень одному землекористувачеві на будівництво різних об'єктів, що знаходяться на одній земельній ділянці, натомість встановлюють обов'язок отримати містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки


Постанова ВП/ВС від 05 липня 2019 року у справі №522/6069/14-а

- Задовольняючи вимоги позивача в частині зобов'язання відповідача (управління містобудування) надати містобудівні умови та обмеження проектування житлового будинку і забудови земельної ділянки, суди обґрунтовано зазначили, що обрання такого способу захисту та відновлення прав позивача не є втручанням у дискреційні повноваження відповідача

Електронний кабінет замовника

“електронний кабінет замовника (далі - електронний кабінет) - інформаційно-телекомунікаційна система, що забезпечує електронний документообіг з питань декларативних і дозвільних процедур у будівництві та консультування, функціонування якої забезпечується Держархбудінспекцією відповідно до законодавства з питань захисту інформації у порядку, визначеному Мінрегіоном. Електронний кабінет може бути інтегрований з іншими інформаційними системами державних органів та органів місцевого самоврядування, зокрема з Єдиним державним порталом адміністративних послуг”;

- Електронний кабінет замовника призначений стати аналогом кабінету платника податків та забезпечити повне спілкування з ДАБІ через ЕКЗ
- У разі подання декларації про готовність об'єкта до експлуатації через електронний кабінет перевірка повноти даних, зазначених у декларації, **здійснюється автоматично за допомогою програмних засобів ведення реєстру під час її заповнення замовником**
- Рішення про відмову у видачі дозволу на виконання будівельних робіт чи сертифікату готовності оприлюднюється на офіційному веб-сайті відповідного органу ДАБК протягом одного робочого дня після його прийняття.



Основні цілі власників бізнесу під час проведення перевірки

**Якщо перевірку
можна не
проводити – краще
не проводити**

**«Конфіденційно»
ВСЕ**

**Штраф гірше
припису, але штраф
дешевше втрати
дозволу**

**Гроші зараз
кошують більше,
ніж гроші завтра**

**Чому це трапилось
зараз?**

**Як швидко вийти з
проблеми?**



Принципи поведінки співробітників

- ❖ Холодна ввічливість без надмірної відкритості
- ❖ Принцип «золотої середини» між актом про недопуск та розкриттям небажаної інформації
- ❖ За можливості **не подавати документи і не допускати до приміщень** в перший день
- ❖ Формалізація відносин (запити, приписи тільки в письмовій формі) та фіксація всієї інформації (ПІБ, посада, номери дати наказів і т.д.)
- ❖ **Офіційний керівник завжди відсутній** під час проведення перевірки, кваліфікований представник з обмеженими повноваженнями присутній
- ❖ Знайомитися з результатами перевірки відразу (час не обмежений), позначати незгоду з фактом виявлення порушень узагальнено
- ❖ Якщо порушення Інспектора є очевидними, потрібно невідкладно готувати скаргу. Строк важливіше за грамотність оформлення

Алгоритм дій працівника при раптовій перевірці


1. Перевіряємо особу інспектора - Посвідчення інспектора пред'являється, фото? (записати ПІБ, номер посвідчення, строк дії).
2. Завжди повинно надаватись направлення на перевірку – фото.
3. Наказ на перевірку (опціонально) – фото?
4. Передати 1-3 уповноваженій особі.
5. Не допускаємо Інспектора до прибуття юриста або отримання чітких вказівок від уповноваженої особи.
6. Протягом 1-5 потрібно перевірити а) чи потрібно замкнути приміщення, б) чи немає «чужих» осіб чи майна на території, в) чи немає очевидних порушень на об'єкті.
7. Якщо допуск, залучаємо компетентного представника для супроводження перевірки – все надається/відкривається по нашій, а не їх команді. Відсутність ключа до приміщень не є недопуском.
8. Проводжаємо інспектора до виходу.



Дві системи архітектурно-будівельного контролю

Державний архітектурно-будівельний контроль - сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Державний архітектурно-будівельний нагляд - сукупність заходів, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності (далі - об'єкти нагляду), вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час провадження ними містобудівної діяльності.



Судова практика у зв'язку з перевітками органів архітектурно-будівельного контролю

Постанова КЦС ВС від 11 липня 2019 року справа № 576/415/17-ц

- *« ... прибудови А-1 та А-2 розміщені з порушенням пункту 3.25 Державних будівельних норм 360-92*, а саме стіна прибудови до магазину розміщена на відстані менше одного метра від межі земельної ділянки ...»*

ВП ВС Постанова від 17 жовтня 2018 року, Справа № 876/6799/16


- якщо незаконне на думку позивача будівництво вже завершено та існує зареєстроване право власності то треба подавати цивільний або господарський позов проти замовника, оскільки фактично оспорується не лише законність дозвільних документів а і законність володіння новим об'єктом

Постанова КАС/ВС від 20 червня 2018 року, справа № 810/5574/13-а

- Для того щоб довести висновок органу ДАБі щодо не надання певних документів потрібно надати запити, що надавались замовнику під час перевірки.

Постанова ВС/КАС у справі №804/1644/15 від 02 жовтня 2018 року

- «законна вимога» контролюючого органу про усунення виявлених порушень законодавства повинна бути здійснена у письмовій формі, ..., містити чіткі, конкретні і зрозумілі, приписи на адресу підконтрольного суб'єкту (об'єкту контролю, його посадових осіб), які є обов'язковими до виконання останнім.



Судова практика у зв'язку з перевірками органів архітектурно- будівельного контролю

ВС/КАС у справі №465/1461/16-а від 02 жовтня 2018 р


- « ... після реєстрації права власності на збудований об'єкт нерухомості на підставі зареєстрованої декларації про готовність об'єкту до експлуатації, остання вичерпує свою дію фактом виконання, та виключає можливість віднесення такого об'єкту до самочинного в силу його узаконення. А відтак, не може визнаватись законною перевірка контролюючого органу такого об'єкта та акти, оформлені за результатами державного архітектурно-будівельного контролю.»

Постанова КАС ВС від 13 червня 2019 року справа №757/6100/15-а

- « ... Сплив строку договору оренди є перешкодою для введення об'єкту в експлуатацію, але він не може свідчити що законний до того об'єкт будівництва перетворився в об'єкт самочинного будівництва»


Постанова КАС ВС від 25 липня 2018 року, справа № 804/2418/16

- Орендар нерухомості не несе відповідальність за введення об'єкта будівництва в експлуатацію та, відповідно, не є суб'єктом, якого може стосуватися припис про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності



Інвестування в житлове будівництво

- *Лібералізація 2011 року дала зелене світло сотням нечистоплотних забудовників*
- *Після Революції Гідності громадські активісти стали самостійними гравцями*
- *ЗМІ і громадськість як правило традиційно налаштовані проти забудови*
- *Практично відсутні на 100% законні відводи землі під будівництво в 1998-2008 роках*
- *Відсутність економічної мотивації у забудовників залишатися на об'єкті (ст. 382 ЦКУ)*



Етапність дій по перевірці потенційного будівельного житлового об'єкта

Первинний аналіз об'єкту за комп'ютером

Виїзд на місце розташування об'єкту

Спілкуємось з представниками відділу продаж

Читаємо форуми

Вивчаємо реєстр судових рішень

Вивчаємо інформацію на сайті відповідного органу місцевого самоврядування

Приймаємо проміжне рішення стосовно об'єкту в цілому

Вивчаємо договірну схему придбання прав



На що звертати увагу при аналізі проекту

З ким укладає договір інвестор?

Чи відповідає поточне цільове призначення земельної ділянки тій забудові що ведеться

Чи були внесені зміни до містобудівної документації населеного пункту

Чи не існує дивних судових справ/ рішень

Чи не є ціна продажу незрозуміло низькою


Якщо придбається один із запланованих до спорудження будинків, то чи не є Ваш будинок першим чи останнім із запланованих

Судова практика по спорам інвесторів

В Постанові ВП ВС від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц фактично скасовані висновки ~~Постанова ВС КЦС 04 червня 2018 року, справа № 2-3255/2008~~ – Майнове право не можна синонімізувати із речовим правом власності на нерухомість

Постанова ВС КЦС від 18 липня 2018 року, справа № 607/11798/15-ц - Вкладення внесків в пайовий фонд житлово-будівельного кооперативу також є інвестуванням.

Постанова ВС/КЦС від 28.02.18, справа № 487/8461/15-ц - Договір з забудовником житла розірвано за рішенням суду на вимогу замовника у зв'язку з істотним його порушенням, оскільки замовник був позбавлений того, на що розраховував при його укладенні.



Дякуємо за увагу!