

Закон України
Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду
Порівняльна таблиця

Зміст чинної редакції закону	Зміст законопроекту
<p style="text-align: center;">Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</p>	<p style="text-align: center;">Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</p>
<p>Стаття 3. Сфера дії Закону Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.</p> <p>Суб'єктами цього Закону є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інвестори-забудовники, власники і наймачі жилого (нежилого) приміщення, юридичні та фізичні особи, власники і орендарі земельних ділянок та іншого нерухомого майна на території забудови.</p> <p>Дія цього Закону не поширюється на об'єкти, розташовані на охоронюваних археологічних територіях, в зонах охорони пам'яток та історичних ареалах населених місць, визначених у порядку, встановленому законодавством.</p>	<p>Стаття 1. Сфера застосування Закону 1. Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.</p> <p>2. Дія цього Закону не поширюється на:</p> <p style="padding-left: 40px;">пам'ятки культурної спадщини;</p> <p style="padding-left: 40px;">індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них.</p> <p style="padding-left: 40px;">В зонах охорони пам'яток та історичних ареалах населених місць допускається заміна, реставрація окремих будівель і споруд, визнаних аварійними в порядку, встановленому законодавством.</p>
<p>Стаття 1. Визначення термінів У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:</p> <p>власник жилого (нежилого) приміщення - фізична чи юридична особа, яка набула право власності на жиле (нежиле) приміщення на підставах, що не заборонені законом;</p> <p>застарілий житловий фонд - сукупність об'єктів житла до п'яти</p>	<p>Стаття 2. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:</p> <p>1) аварійна будівля – багатоквартирний будинок, об'єкт інженерно-транспортної або соціальної інфраструктури, під час обстеження якого виявлено невідповідність основним вимогам до</p>

поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків;

інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду - сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;

інвестор-забудовник - фізична чи юридична особа, яка фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством;

маневрений житловий фонд - житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти та призначений для тимчасового проживання громадян на час проведення реконструкції житла застарілого житлового фонду;

об'єкт реконструкції застарілого житлового фонду - квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду;

непридатні для проживання будинки - жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими;

реконструкція жилого будинку - перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

будівель і споруд, визначених відповідним технічним регламентом, 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, а також негативно вплинути на роботу устаткування, внаслідок чого такий об'єкт визнано непридатним для проживання (для багатоквартирних будинків) або експлуатації (для нежитлових об'єктів);

2) власник об'єкта нерухомого майна – особа, якій належить право власності на квартиру або нежитлове приміщення, розташовані в багатоквартирному будинку;

3) застарілий житловий фонд – сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає основним вимогам до будівель і споруд та технічне обстеження яких підтвердило їх непридатність для проживання;

4) інвестиційний проект - сукупність цілеспрямованих організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних заходів, які здійснюються суб'єктами інвестиційної діяльності та оформлені у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для обґрунтування, організації та управління роботами з реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів). Розроблення інвестиційного проекту здійснюється виключно на основі документації з просторового планування, в першу чергу, детального плану території;

5) інвестор-забудовник – визначена відповідно до цього

реконструкція житлового фонду - перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону);

стартові жилі будинки - будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду;

суспільна потреба - потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) відповідно до вимог цього Закону;

житловий або нежитловий фонд, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону, - житловий або нежитловий фонд, який не є застарілим, але розташований у межах території комплексної забудови, реконструкції кварталу (мікрорайону) та ускладнює реалізацію проекту такої забудови;

квартал (мікрорайон) - територія щільної забудови, в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону.

Закону юридична особа, яка фінансує та реалізує заходи з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у порядку, встановленому законодавством;

б) капітальний ремонт – ремонт багатоквартирних будинків та об'єктів інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури з метою відновлення його ресурсу із заміною, при необхідності, конструктивних елементів і систем інженерного устаткування, а також поліпшення експлуатаційних показників;

7) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання;

8) комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) – реконструкція багатоквартирних будинків та об'єктів інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, що має на меті поліпшення основних техніко-економічних показників як кожного з них, так і кварталу (мікрорайону) в цілому;

9) маневрений житловий фонд - сформований відповідно до умов інвестиційного проекту житловий фонд, призначений для тимчасового проживання на час проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду або окремих аварійних багатоквартирних будинків;

10) модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду. Здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з

метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження терміну експлуатації будинку;

11) об'єкти реконструкції в кварталі (мікрорайоні) застарілого житлового фонду – багатоквартирні будинки та об'єкти інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, визначеного відповідно до положень цього Закону;

12) проект (проектні рішення) реконструкції багатоквартирного будинку застарілого житлового фонду повторного використання (далі – проект повторного використання) – проектна документація на реконструкцію багатоквартирних будинків застарілого житлового фонду (їх частин), що мають однорідні планувальні та конструктивні рішення та належать до однієї серії забудови, що передбачає впровадження типізованих конструктивних, інженерних і технологічних рішень, та може бути застосована під час реконструкції багатоквартирних будинків без відселення;

13) реконструкція багатоквартирного будинку - перебудова багатоквартирного будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

14) рівноцінний об'єкт нерухомого майна - об'єкт нерухомого майна, що надається на заміну квартири або нежитлового приміщення, які підлягають обов'язковому вивільненню у зв'язку з проведенням заходів, передбачених цим Законом, та який одночасно відповідає наступним вимогам:

- загальна та, за наявності, житлова площа і кількість кімнат, або, відповідно відокремлених приміщень, у ньому є не меншими, ніж у об'єкті нерухомого майна, що підлягає вивільненню;

- розташований в багатоквартирному будинку, що знаходиться в тому ж районі тієї ж адміністративно-територіальної одиниці, що й об'єкт, який вивільняється;

- знаходиться на тому ж поверсі, що й об'єкт нерухомого майна, який вивільняється;

- його ринкова вартість є не меншою, ніж вартість об'єкта нерухомого майна, що вивільняється;

- розташований в багатоквартирному будинку, що прийнятий в експлуатацію не пізніше, ніж за 5 років до укладення відповідного договору з власником об'єкта нерухомого майна, що підлягає обов'язковому вивільненню.

15) стартові жилі будинки - 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.

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України та інших законах України.

Стаття 2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду

Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах:

сприяння реалізації права громадян України на житло;

проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);

об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду;

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

гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;

Стаття 3. 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 збільшення площі та якості житлового фонду, створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, виконання благоустрою та озеленення території, створення безбар'єрного середовища.

2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду базується на засадах:

сприяння реалізації права громадян України на житло, **яке за технічним станом відповідає сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання;**

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

визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;

раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;

розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та проекту плану земельно-господарського устрою;

координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;

забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);

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

об'єднання коштів державного бюджету, інвесторів-забудовників та місцевих бюджетів 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 (мікрорайону) чи окремого **аварійного будинку;**

гарантій та захисту права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду або, в передбачених цим Законом випадках, гарантування справедливої компенсації власникам об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у багатоквартирних будинках, розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

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

координації органом місцевого самоврядування **реалізації інвестиційного проекту;**

забезпечення контролю за дотриманням вимог щодо створення умов безбар'єрного доступу для людей з інвалідністю та

інших маломобільних груп населення;

методичного забезпечення центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства заходів контролю виконання робіт на всіх етапах реалізації проектів реконструкції кварталів (мікрорайонів).

Стаття 4. Законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду

Законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду базується на Конституції України ([254к/96-ВР](#)) і складається з нормативно-правових актів цивільного, житлового та земельного законодавства, цього Закону та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у цій сфері.

Відносини, пов'язані з відведенням земельних ділянок для житлового будівництва, реконструкцією жилих будинків, наданням кредитів, регулюються відповідним законодавством та державними стандартами, будівельними нормами з урахуванням положень цього Закону.

{ Частина друга статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3038-VI ([3038-17](#)) від 17.02.2011 }

Стаття 4. Законодавство у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та окремих непридатних для проживання багатоквартирних будинків

1. Відносини у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та окремих непридатних для проживання багатоквартирних будинків регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, цим Законом, законами України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про регулювання містобудівної діяльності", іншими нормативно-правовими актами України.

**Розділ II
ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ
ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО
РЕКОНСТРУКЦІЇ, ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

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

<p>Стаття 5. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства</p> <p>Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства:</p> <p>забезпечує формування державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;</p> <p>координує та контролює діяльність місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в населених пунктах;</p> <p>розробляє і затверджує державні стандарти, норми та правила в межах, установлених законом;</p> <p>організовує розроблення проектів державних програм з реконструкції, заміни житлового фонду;</p> <p>здійснює нормативно-правове забезпечення та інші повноваження, передбачені законом.</p> <p>{ Стаття 5 в редакції Закону N 5459-VI (5459-17) від 16.10.2012 }</p>	<p>Стаття 5. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.</p> <p>1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; - здійснює методичне забезпечення діяльності у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; - організує розроблення та координує реалізацію державних програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; - розробляє і затверджує державні стандарти, норми та правила в межах, установлених законом; - розробляє методичні матеріали з проектування, техніко-економічної та соціальної оцінки ефективності, для різних способів здійснення робіт з реконструкції і модернізації типових будівель і сформованої з них забудови в різних умовах
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- будівництва;
- приймає рішення про здійснення експериментальної комплексної реконструкції будинків, які належать до застарілого житлового фонду та сприяють поширенню його позитивних результатів;
 - забезпечує розроблення і погодження проектів повторного використання для їх подальшого впровадження;
 - формує фонд проектів повторного використання;
 - готує пропозиції щодо створення та удосконалення кредитно-фінансових механізмів.

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

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, відповідно до своєї компетенції:

беруть участь у розробленні та забезпечують виконання державних і регіональних програм з реконструкції, заміни житлового фонду;

інформують населення про проведення заходів щодо реконструкції, заміни житлового фонду;

здійснюють контроль за виконанням місцевих програм

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

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

- використовують комплексну реконструкцію як засіб управління територіями на регіональному рівні;

- беруть участь у розробленні та забезпечують виконання регіональних програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

- інформують населення про проведення заходів щодо комплексної

реконструкції, заміни житлового фонду, в тому числі за додержанням законодавства України під час проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників до виконання зазначених програм.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, готують проект рішення про організацію комплексної забудови, реконструкції кварталів (мікрорайонів) та визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника, встановлюють вимоги щодо будівництва об'єктів соціальної сфери на територіях комплексної забудови, реконструкції кварталів (мікрорайонів).

реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

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

- Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, готують проект рішення про організацію комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника, встановлюють вимоги щодо будівництва об'єктів соціальної інфраструктури **на територіях комплексної забудови, що передбачена для комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);**

- визначають порядок інвестування об'єктів, що підлягають реконструкції.

2. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні державні адміністрації, в межах своєї компетенції здійснюють делеговані згідно діючого законодавства повноваження та вирішують інші питання пов'язані з реконструкцією застарілого житлового фонду відповідно до законодавства.

Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування

Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів

Органи місцевого самоврядування:

приймають рішення щодо вилучення (викупу), передачі земельних ділянок у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду для задоволення суспільних потреб;

сприяють розвитку житлового будівництва і реконструкції, заміні житлового фонду за рахунок усіх джерел фінансування;

затверджують та виконують місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, його заміни, беруть участь у розробленні та виконанні відповідних державних і регіональних програм;

забезпечують розроблення і затвердження генеральних планів відповідних населених пунктів, детальних планів територій, проектів забудови та іншої містобудівної документації, визначають на підставі містобудівної документації території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та приймають рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника та укладають з ним інвестиційний договір на виконання інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

інформують населення про перспективи забудови та виконання місцевих програм з реконструкції, заміни житлового фонду;

здійснюють контроль за дотриманням вимог законодавства щодо надання житлового та нежитлового фондів на праві власності чи

1. Сільські, селищні, міські ради:

- використовують комплексну реконструкцію як засіб управління територіями на місцевому рівні;

- приймають рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів);

- приймають рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в порядку, визначеному законодавством;

- координують врегулювання земельних і майнових питань відповідно до завдань інвестиційних проектів;

- приймають рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у зв'язку із здійсненням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) для задоволення суспільних потреб;

- інформують населення **про передбачені планувальною документацією** перспективи забудови та про виконання місцевих програм з реконструкції, заміни житлового фонду;

- **затверджують** місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) населеного пункту;

- сприяють розвитку житлового будівництва шляхом **реалізації заходів** комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду за рахунок усіх джерел фінансування;

- **затверджують пропозиції своїх виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік**

оренди власникам (наймачам), житловий (нежитловий) фонд яких підлягає реконструкції відповідно до цього Закону;

готують висновки щодо надання або вилучення земельних ділянок відповідно до законодавства;

визначають порядок і терміни переселення мешканців, звільнення житлового та нежитлового фондів, а також порядок і терміни знесення будівель застарілого житлового фонду та інших споруд згідно з вимогами цього Закону;

приймають рішення щодо делегування районним у містах радам повноважень із затвердження плану земельно-господарського устрою;

досягають попередньої домовленості із забудовником-інвестором про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно, у тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок, з його власником;

вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з відселенням наймачів та власників житла;

вирішують інші питання, пов'язані з реконструкцією, заміною житлового фонду відповідно до законодавства.

щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

- надають в оренду на строк будівництва земельні ділянки інвестору-збудовнику в порядку, визначеному законодавством;

- приймають рішення про створення фондів фінансування реконструкції;

- приймають рішення про здійснення експериментальної комплексної реконструкції будинків, які належать до застарілого житлового фонду та сприяють поширенню його позитивних результатів;

- приймають рішення щодо апробації нових кредитно-фінансових механізмів для здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), формування інвестиційної політики;

- приймають рішення щодо делегування районним у містах радам повноважень із затвердження плану земельно-господарського устрою;

- забезпечують створення безбар'єрного середовища під час реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

- вирішують інші питання, пов'язані з реконструкцією застарілого житлового фонду, відповідно до законодавства.

2. Виконавчі органи сільських селищних, міських рад:

- розробляють та подають на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради місцеві програми комплексної

реконструкції кварталів (мікрорайонів) населеного пункту;

- виконують функції замовника безпосередньо або можуть делегувати їх на конкурсній основі інвестору-забудовнику;

- розробляють та подають на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради пропозиції до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

- 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-геодезичну зйомку, інженерно-геологічні вишукування;

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

- забезпечують реєстрацію обтяжень речових прав на об'єкти нерухомого майна, віднесені до застарілого житлового фонду в межах території кварталу, що підлягає комплексній реконструкції

на підставі рішень органів місцевого самоврядування;

- координують вирішення в установленому законом порядку спірних питань, пов'язаних з наданням власникам об'єктів нерухомого майна рівноцінних об'єктів або грошової компенсації;

- ініціюють скликання установчих зборів у новозбудованих багатоквартирних будинках з метою створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;

- передають у власність або користування об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, у разі його створення, земельну ділянку, на яких розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкову територію;

- виступають позивачами у судових спорах, які стосуються обов'язкового вивільнення об'єктів нерухомого майна.

2. Спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури виконавчих органів селищних, міських рад:

- погоджують завдання на проектування комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), підготовлене інвесторами-забудовниками;

- розглядають та готують до затвердження проекти комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

- готують висновки щодо надання або вилучення земельних ділянок відповідно до законодавства;

- вирішують інші питання, пов'язані з реконструкцією застарілого житлового фонду, відповідно до законодавства.

Стаття 8. Права та обов'язки інвестора-забудовника

1. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) може здійснюватися одним або кількома інвесторами-забудовниками.

2. Інвестор-забудовник забезпечує:

1) отримання вихідних даних, розроблення проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), проектів окремих будівель і споруд та проведення їх експертизи, оформлення документів, що дають право на виконання будівельних робіт та засвідчують прийняття в експлуатацію забезпечуються Замовником та здійснюються у порядку, встановленому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

2) виконання досягнутої та попередньо погодженої органом місцевого самоврядування домовленості про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно, в тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок, з його власником, що оформлюється відповідними договорами. У разі недосягнення домовленості спір про припинення прав власності розв'язується у судовому порядку.

3) надання органу місцевого самоврядування на умовах, визначених інвестиційним договором, частини житла у повній будівельній готовності, призначеній для переселення

мешканців із жилих приміщень, що підлягають знесенню;

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

5) підтвердження обсягів власних та залучених інвестицій відповідно до показників вартості одного гектара території за будови.

Інші права та обов'язки інвестора-забудовника визначаються інвестиційним договором.

Розділ III

КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 9. Мета реалізації заходів із комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Основною метою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) – є оздоровлення життєвого середовища шляхом реконструкції розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду

багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, а також нового будівництва, якщо таке передбачено документацією з просторового планування, створення безбар'єрного середовища.

2. У проекті комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду обов'язково передбачаються заходи, спрямовані на поліпшення санітарного та екологічного стану відповідної території населеного пункту, а також винесення виробничих об'єктів – джерел забруднення навколишнього природного середовища за межі території зони житлової забудови населеного пункту.

Фінансування заходів, спрямованих на поліпшення санітарного та екологічного стану відповідної території а також винесення виробничих об'єктів здійснюється шляхом об'єднання коштів місцевого бюджету, коштів власників об'єктів нерухомого майна, інвесторів – забудовників, інших джерел фінансування, не заборонених законом.

3. Рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) приймається сільською, селищною, міською радою. В рішенні зазначаються черговість реконструкції багатоквартирних будинків та об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури в межах кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

4. Для прийняття рішення про реконструкцію багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) необхідна згода не менше ніж 75% власників об'єктів нерухомого

майна, розташованих в кожному будинку.

5. У разі незгоди більше 25 відсотків власників жилих (нежилих) приміщень у багатоквартирному будинку, що передбачається під реконструкцію, розгляд питання про його реконструкцію припиняється, а відповідний будинок виключається із інвестиційного проекту.

6. У разі незгоди більше 25 відсотків власників земельних ділянок, які розташовані в межах кварталу (мікрорайону), який передбачається під комплексну реконструкцію, розгляд питання про їх відчуження припиняється. У разі нагальної суспільної потреби, за незгоди власників земельних ділянок, їх вилучення (викуп) має здійснюватися у судовому порядку.

Стаття 10. Способи реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

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

2. В залежності від обраного способу реконструкції багатоквартирного будинку вона проводиться з обов'язковим відселенням мешканців або без відселення.

3. У разі прийняття рішення про проведення реконструкції

багатоквартирного будинку шляхом надбудови, без відселення його мешканців, за бажанням власника квартири, розташованої у відповідному багатоквартирному будинку, йому надається рівноцінний об'єкт нерухомого майна у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт у відповідному будинку.

Угода про надання житлових приміщень у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт оформлюється тристороннім договором, сторонами якого є власник жилого приміщення, інвестор-забудовник та власник маневреного житлового фонду або двостороннім договором між власником маневреного житлового фонду та власником жилого приміщення, що підлягає вивільненню на час проведення будівельних робіт.

4. Визначення територій, що підлягають комплексній реконструкції, попередні обсяги реконструкції, черговість реалізації заходів здійснюється на стадії розроблення детального плану території

Стаття 11. Проекти повторного використання

1. Проекти повторного використання розробляються провідними проектними організаціями на замовлення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.

2. Проекти повторного використання, затвержені в установленому законодавством порядку, експертиза яких проведена у відповідності до законодавства, не підлягають обов'язковій повторній експертизі під час їх реалізації.

3. Проекти повторного використання для подальшого практичного використання затверджуються центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.

4. Проекти повторного використання застосовуються в порядку, визначеному законодавством України.

5. Центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства формується фонд проектів повторного використання.

Стаття 12. Реконструкція багатоквартирних будинків з обов'язковим відселенням

1. У разі, коли реконструкція обумовлює призупинення експлуатації багатоквартирного будинку на час проведення будівельних робіт, в ході яких відбувається повна або часткова заміна конструктивних та огорожувальних елементів та/або систем інженерного обладнання, такій реконструкції має

передувати надання власникам та наймачам квартир, розташованих в таких об'єктах, рівноцінних об'єктів нерухомого майна, маневреного житлового фонду у безоплатне користування на весь час проведення реконструкції на підставі відповідного договору.

Оплаті підлягають тільки комунальні послуги з постачання енергоносіїв а також водопостачання та водовідведення.

2. Сторонами договору є особа, зазначена у частині першій цієї статті, інвестор-забудовник та орган місцевого самоврядування.

3. **Обов'язкові умови договору про безоплатне користування:**

1) характеристики об'єкта, що надається в безоплатне користування та його адреса;

2) строк користування та порядок його продовження;

3) строк звільнення об'єкта нерухомого майна в багатоквартирному будинку, що підлягає обов'язковому вивільненню;

4) порядок компенсації документально підтверджених витрат на транспортні, вантажні та інші послуги, пов'язані з переселенням.

У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає обов'язковому вивільненню на час реконструкції, відмовляється від укладення

договору, зазначеного у частині першій цієї статті, йому може бути надана грошова компенсація в порядку та на умовах, визначених цим Законом. Порядок надання такої грошової компенсації визначається Кабінетом Міністрів України.

4. У разі відмови власника об'єкта нерухомого майна від переселення в інше приміщення питання про його переселення вирішується в судовому порядку.

Стаття 13. Реконструкція багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення

1. У разі, коли реконструкція не передбачає призупинення експлуатації багатоквартирного будинку на час проведення будівельних робіт, власникам об'єктів нерухомого майна, розташованих в таких об'єктах, на їх вимогу надаються рівноцінні об'єкти нерухомого майна маневреного житлового фонду у безоплатне користування на весь час проведення реконструкції на підставі відповідного договору, укладеного з додержанням вимог частини третьої статті 12 цього Закону.

Оплаті підлягають тільки комунальні послуги з постачання енергоносіїв а також водопостачання та водовідведення.

2. Перелік будівельних робіт, що можуть виконуватися без призупинення експлуатації об'єкта, визначається проектом комплексної реконструкції.

3. Проектом комплексної реконструкції об'єктів нерухомого

майна без призупинення експлуатації об'єкта мають передбачатися:

- 1) відновлення властивостей будівель і їх окремих частин до рівня, визначеного чинними технічними регламентами;
- 2) оптимізація планувальних рішень будинку із заміною інженерного обладнання об'єкта або його істотного оновлення;
- 3) ремонт або заміна окремих конструкцій або їх елементів (зміцнення фундаменту, ремонту або заміна даху, зовнішніх комунікацій);
- 4) надбудова до 3-х поверхів, без урахування мансардного, якщо можливість такої надбудови підтверджена результатами технічного обстеження, розрахунків несучої здатності конструктивних елементів і не порушить умов інсоляції сусідніх будинків;
- 5) визначення максимальної площі надбудови, яка обмежується несучою здатністю конструктивних елементів будівлі, визначеною за результатами технічного обстеження;
- 6) здійснення заходів із забезпечення економічно доцільного рівня енергетичної ефективності будівель відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»;
- 7) пристосування будівель для потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Стаття 14. Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону)

1. Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) 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 істотне оновлення;

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

- пристосування для потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення..

Стаття 15. Знесення багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом

1. Такий спосіб реконструкції як 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 підлягають аварійні багатоквартирні будинки,

проживання в яких становить загрозу життю та здоров'ю і реконструкція яких без знесення є економічно невиправданою. Знесенню багатоквартирних будинків передуює надання власникам квартир та нежитлових приміщень, розташованих у ньому, інших рівноцінних об'єктів нерухомого майна або компенсація вартості такого об'єкта у випадках, передбачених цим Законом.

3. Знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом здійснюється згідно з черговістю, що визначена у інвестиційному проекті.

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

5. Будівництво нових багатоквартирних будинків в межах кварталів застарілого житлового фонду має здійснюватися з підвищенням поверховості виключно в межах, передбачених документацією з просторового планування (детальним планом територій).

5. 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 відповідного населеного пункту.

Земельні ділянки для будівництва стартових багатоквартирних будинків надаються в оренду на період

будівництва в порядку, визначеному земельним законодавством на підставі рішень органів місцевого самоврядування.

Стаття 16. Особливості договірних відносин

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

2. Типова форма Інвестиційного договору про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. В Інвестиційному договорі мають бути визначені зобов'язання інвестора – забудовника здійснити заходи з комплексної реконструкції власними силами, за власні кошти і/або із залученням інших осіб і/або коштів інших осіб, а також зобов'язання органу місцевого самоврядування створити необхідні умови для реалізації комплексної реконструкції.

4. В інвестиційному договорі мають бути зазначені:

- кадастрова інформація про земельні ділянки, в межах кварталів застарілого житлового фонду (в тому числі кадастрові номери земельних ділянок, площа земельних ділянок, їх місце розташування, кадастрова інформація про будівлі (споруди), в

межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, в тому числі які підлягають реконструкції або знесенню;

- відомості про правовстановлювальні документи на земельні ділянки і розташовані на них об'єкти нерухомого майна а для об'єктів, що побудовані після 01 січня 2013 року, - інформація про державну реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

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

- загальна вартість робіт з комплексної реконструкції.

5. Істотними умовами інвестиційного договору є:

- розмежування зобов'язань сторін стосовно здійснення заходів , необхідних для реалізації комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), зміни дозволеного використання земельних ділянок, формування земельних ділянок, встановлення земельних сервітутів, забезпечення державної реєстрації прав на земельні ділянки і/або розташовані на них об'єкти нерухомого майна;

- зобов'язання особи, яка уклала інвестиційний договір, підготувати і надати органу місцевого самоврядування документацію з просторового планування у відповідності із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- зобов'язання органу місцевого самоврядування

затвердити документацію з просторового планування на територію, що передбачена для комплексної реконструкції, і визначити максимальний строк виконання цього зобов'язання;

- зобов'язання особи, яка уклала інвестиційний договір, здійснити будівництво, реконструкцію об'єктів капітального будівництва на території, що передбачена для комплексної реконструкції, у відповідності з затвердженою документацією з просторового планування і визначити етапи та максимальні строки здійснення будівництва, реконструкції;

- зобов'язання органу місцевого самоврядування забезпечити будівництво об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури або зобов'язання особи, що уклала інвестиційний договір, здійснити будівництво таких об'єктів за рахунок власних коштів і визначити етапи та максимальні строки здійснення будівництва, реконструкції;

- зобов'язання особи, яка уклала інвестиційний договір, забезпечити розміщення за рахунок власних коштів відповідно до випереджаючих графіків проектування, будівництва, реконструкції вказаних об'єктів соціальної або інженерно-транспортної інфраструктур;

- зобов'язання органу місцевого самоврядування прийняти в установленому порядку рішення про відчуження для суспільних потреб земельних ділянок, що знаходяться в межах території, яка передбачена для комплексної реконструкції і/або розташованих на них об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону на підставі затвердженої документації з просторового планування;

- зобов'язання органу місцевого самоврядування надати особі, яка уклала Інвестиційний договір, в оренду земельну ділянку (ділянки) комунальної власності згідно земельного законодавства, але без проведення торгів і які не обтяжені правами третіх осіб з метою будівництва об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури та визначення максимальних строків виконання цього зобов'язання;

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

- страхування ризиків, пов'язаних із виконанням будівельно-монтажних робіт, із обов'язковим зазначенням обсягу і строків такого страхування;

- організація заходів з вивезення та утилізації відходів, що утворюються під час заходів з реконструкції, відповідно до законодавства;

- строк дії інвестиційного договору;

- види пільг (при наявності), які надаються особі, що уклала інвестиційний договір, у відповідності з чинним законодавством, нормативно-правовими актами регіонального рівня, нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування а також умови їх надання або припинення;

- відповідальність сторін за невиконання зобов'язань,

передбачених інвестиційним договором;

- обставини, за яких інвестиційний договір може бути розірваний з ініціативи однієї із сторін.

7. Інвестиційним договором можуть бути передбачені зобов'язання особи, що уклала договір, безоплатно передати у комунальну власність після закінчення будівництва об'єкти соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури. У такому випадку у договорі вказується перелік таких об'єктів та умови їх передачі.

8. Об'єкти нерухомого майна, що залишились після задоволення всіх законних вимог власників щодо надання рівноцінних об'єктів нерухомого майна, переходять у власність інвестора-забудовника.

9. Інвестор-забудовник звільняється від сплати пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури відповідного населеного пункту.

Стаття 12. Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації.

Стаття 17. Реалізація проектів (програм) комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду

1. Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування власникам квартир вартості втрат шляхом надання за їх згодою інших квартир або грошової компенсації відповідно до договорів, попередньо укладених інвестором-забудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень, крім випадків тимчасового відселення у маневрених

Власникам нежилых приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.

Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надається за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація відповідно до цього Закону.

Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно з цією статтею, вирішуються в судовому порядку.

Відселення власників (наймачів) жилих (нежилых) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

У разі знесення житлових будинків в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрених житловий фонд не допускається.

Відселення наймачів жилих (нежилых) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилых) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством.

житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

2. Власнику об'єкта нерухомості, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає вивільненню, за його письмовою заявою надається грошова компенсація ринкової вартості відповідного об'єкта нерухомого майна. Така грошова компенсація не може бути надана у випадку, якщо об'єкт нерухомості, який підлягає вивільненню, є предметом обтяжень або є об'єктом іпотеки.

Власнику квартири, що підлягає вивільненню, компенсація її ринкової вартості надається виключно у разі наявності у нього на праві власності іншого об'єкта житлового фонду (або – житла).

3. Власникам земельних ділянок, з розташованими на них садибними житловими будинками, іншими будівлями і спорудами, які вилучаються разом із земельними ділянками для суспільних потреб, надаються за їх згодою рівноцінні земельні ділянки з побудованими на них житловими будинками, будівлями і спорудами або грошова компенсація відповідно до цього Закону з дотриманням норм чинного законодавства України.

4. Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення, відчуження земельної ділянки визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення з урахуванням ринкової вартості на момент оцінки, експертної грошової оцінки земельної ділянки проведеної відповідно до законодавства.

5. Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення,

Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кількість кімнат та жила площа не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Жила площа, що пропонується, може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню.

Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. У разі надання такого житла:

власник (наймач) жилого приміщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживання, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов;

інвестор-забудовник звільняється від сплати частини пайової участі у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту на суму вартості збільшеної загальної площі наданого житла.

При розподілі жилих приміщень та визначенні поверху враховуються потреби людей з обмеженими фізичними можливостями.

У разі якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, житло більшої площі надається за рахунок

розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно з цією статтею, вирішуються в судовому порядку.

6. Згода на переселення або тимчасове відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень засвідчується договором, укладеним інвестором-забудовником з кожним з них. Договори, укладені інвестором-забудовником з власниками (наймачами) жилих (нежилих) підлягають обов'язковому 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 –забудовники.

7. У разі знесення багатоквартирних будинків в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), відселення власників жилих приміщень у маневрений житловий фонд здійснюється **виключно за згодою власників житлових приміщень.**

8. Наймачі квартир державного житлового фонду, розташованих в таких об'єктах, які не перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, мають право отримати на умовах компенсації в межах території населеного пункту інше рівноцінне жиле приміщення, кількість кімнат та площа якого не менше кількості кімнат та площі квартири у будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

9. Включення багатоквартирного будинку в програму

коштів інвестора-забудовника.

У разі якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоновано житло більшої площі, ніж передбачено частинами дев'ятою та десятою цієї статті, з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.

У разі якщо власник жилого приміщення бажає отримати житло меншої площі, ніж передбачено частиною дев'ятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке житло з оплатою різниці за ринковою вартістю інвестором-забудовником.

Власнику (наймачу) жилого приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники для перевезення майна або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.

Власник (наймач) жилого приміщення має позачергове право в місячний термін з дня переселення на телефонізацію за рахунок інвестора-забудовника наданої для переселення квартири, якщо вилучені у нього квартири, жиле приміщення були телефонізовані.

Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника та за наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.

Інваліди із захворюваннями опорно-рухового апарату, які на

комплексної реконструкції із обов'язковим вивільненням є підставою для дострокового припинення договорів користування об'єктами нерухомого майна, розташованими в такому будинку, без застосування штрафних санкцій, передбачених відповідним договором, до власника таких приміщень.

10. Власникам (наймачам) жилих приміщень, які перебувають на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, надається нове жиле приміщення з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом **із розрахунку кількості осіб, зареєстрованих за цим місцем проживання на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію.**

Якщо в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції, інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення інше житло, що відповідає вимогам частини восьмої цієї статті, житло більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.

11. **Примушування власника (наймача) новозбудованого жилого приміщення сплачувати вартість надлишкової загальної площі квартири, наданої з перевищенням площ, вказаних у частинах дванадцятій та тринадцятій цієї статті, не допускається.**

12. **Людам з інвалідністю на інвалідних візках надаються квартири виключно на перших поверхах в будинках, обладнаних вантажопідйомними ліфтами та пандусами.**

13. **Якщо власник квартири бажає отримати квартиру**

законних підставах є власниками гаражів та автомобілів з ручним керуванням, мають право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце за їх вибором у наземному (підземному) паркінгу поблизу місця проживання в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) до вселення в нове житло.

Власник земельної ділянки, землекористувач (орендар), письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку.

Усі спори, які виникають у зв'язку з виконанням інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо речових прав на житловий (нежитловий) фонд, вирішуються у судовому порядку.

більшої площі, йому може бути запропоновано приміщення більшої площі, ніж передбачено цим Законом, з оплатою ним різниці вартості надлишку загальної площі за ринковою вартістю.

14. 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.

15. 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 викуплені у нього житловий будинок, жилі приміщення були телефонізовані.

16. Власник гаража, що підлягає знесенню має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю його відтворення або на місце на організованій автостоянці чи паркінгу в межах пішохідної доступності до нового місця проживання за рахунок інвестора-забудовника при наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися цим гаражем.

17. Людина із захворюванням опорно-рухового апарату (людина з інвалідністю), яка на законних підставах є власником гаража, має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю його відтворення або на місце за його вибором у наземному (підземному) паркінгу поряд з місцем проживання у маневреному житловому фондї до вселення в нове жиле приміщення.

18. Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого

самоврядування про викуп земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом **або, відповідно про дострокове розірвання договору оренди**, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня отримання попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки.

Землекористувач земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої у постійне користування, письмово попереджається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, **та, за бажанням землекористувача, йому має бути надано в постійне користування іншу земельну ділянку.**

19. Спори з питань відчуження земельних ділянок вирішуються у судовому порядку.

20. Усі спори, які виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо права власності та інших речових прав на жиле (нежиле) приміщення, вирішуються у судовому порядку.

21. **Власники об'єктів нерухомого майна, яким відповідно до цього Закону надаються рівноцінні об'єкти нерухомого майна на праві власності, звільняються від сплати державного мита за посвідчення договорів про відчуження на їх користь відповідних об'єктів, та від адміністративного збору за державну реєстрацію такого права.**

Стаття 18. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна для цілей цього Закону

1. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна для цілей цього Закону здійснюється суб'єктами оціночної діяльності, визначеними органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, а вартість надання послуг з такої оцінки, рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів відповідного бюджету.

2. У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна не погоджується з результатами оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності, визначеним відповідно до частини першої цієї статті, 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.

**Розділ III
ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РЕКОНСТРУКЦІЇ,
ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Стаття 8. Нормативне регулювання відносин під час реконструкції, заміни житлового фонду
Реконструкція застарілого житлового фонду здійснюється згідно з нормативами, встановленими у сфері землеустрою, містобудування, озеленення територій, утримання будинків і споруд

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

Стаття 19. Нормативне регулювання відносин під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)
1. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) здійснюється згідно з нормативними вимогами, встановленими у

<p>та прибудинкових територій, освітлення територій, охорони здоров'я, довкілля, земель, поводження з відходами.</p> <p>Інвестор-забудовник здійснює заходи з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків, сприяє вивезенню для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій заінтересованими у цьому фізичними та юридичними особами, які набули право на здійснення такого виду діяльності в установленому законом порядку.</p>	<p>сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, землеустрою, благоустрою, санітарно-епідеміологічного благополуччя населення, охорони навколишнього природного середовища, поводження з відходами, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива та інших.</p> <p>2. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) проводиться тільки за умови дотримання рішень, визначених у документації з просторового планування.</p>
<p>Стаття 9. Джерела фінансування реконструкції, заміни житлового фонду Джерелами фінансування реконструкції, заміни житлового фонду є:</p> <p>кошти інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду;</p> <p>кошти фондів реконструкції, заміни житлового фонду, утворених відповідно до закону;</p> <p>кошти державного та місцевих бюджетів з подальшим їх поверненням;</p> <p>інші джерела, не заборонені законом.</p>	<p>Стаття 20. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)</p> <p>1. Джерелами фінансування заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) є:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кошти інвесторів-забудовників, які беруть участь у реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів); - кошти, отримані в результаті укладання угод про приватно-державне партнерство; - кошти державного та місцевих бюджетів; - кошти підприємств, організацій, на балансі яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, будівлі та споруди в межах територій, стосовно яких прийнято рішення про комплексну реконструкцію; - інші джерела, не заборонені законом. <p>2. Джерелами позабюджетного фінансування можуть бути кошти</p>

фондів фінансування реконструкції, інші цільові житлові фонди, утворені органами місцевого самоврядування.

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

4. Державна підтримка заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) полягає у створенні системи державного страхування кредитів та державної програми іпотечного кредитування. .

5. 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 суб'єктам малого або середнього бізнесу, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку для реалізації інвестиційного проекту комплексної реконструкції(мікрорайонів).

6. Основним джерелом прибутку від комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) є кошти за реалізацію нових жилих (нежилих) площ, отриманих в результаті комплексної реконструкції.

7. З метою отримання найбільшого економічного ефекту від реалізації проектів комплексної забудови кварталів (мікрорайонів) у разі знесення багатоквартирних будинків з подальшим новим будівництвом допускається підвищення поверховості нової забудови в межах, визначених детальним

	<p>планом територій.</p> <p>8. Окупність комплексної реконструкції досягається за рахунок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - використання сучасних енергоефективних технологій при реконструкції; - реалізації інвестором-забудовником об'єктів нерухомого майна, які залишились після забезпечення власників рівноцінними об'єктами нерухомого майна; - підвищення ефективності використання територій населених пунктів.
<p>Стаття 10. Контроль за дотриманням стандартів, нормативів, норм, порядків і правил під час реконструкції, заміни житлового фонду</p> <p>Контроль за дотриманням стандартів, нормативів, норм, порядків і правил під час реконструкції, заміни житлового фонду здійснюється в установленому законодавством порядку органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.</p>	
<p>Стаття 11. Обов'язки органів місцевого самоврядування</p> <p>Органи місцевого самоврядування:</p> <p>забезпечують проведення інвентаризації застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції;</p> <p>приймають рішення щодо проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;</p> <p>проводять конкурс з метою визначення інвестора-забудовника</p>	

для виконання програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

затверджують та погоджують передпроектну та проектну документацію забудови території, підготовлену інвесторами-забудовниками;

укладають з інвесторами-забудовниками - переможцями конкурсу договір на проведення реконструкції, заміни нежитлового та житлового фондів;

контролюють виконання інвестором-забудовником своїх зобов'язань;

протягом одного місяця з дня прийняття оприлюднюють у засобах масової інформації своє рішення про реалізацію проекту реконструкції, заміни житлового фонду;

у встановлений законом строк письмово повідомляють власників та наймачів жилих приміщень, власників та користувачів земельних ділянок, інженерних мереж, розташованих у межах кварталів (мікрорайонів) реконструкції, про умови та особливості реалізації прав власності/користування у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);

створюють фонди реконструкції, заміни житлового фонду за рахунок коштів, що надійшли від продажу і оренди комунального майна, землі, у складі місцевого бюджету;

ініціюють разом з інвесторами-забудовниками скликання установчих зборів щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;

передають у власність або в оренду об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку земельну ділянку - прибудинкову територію;

забезпечують своєчасне відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду, що підлягає знесенню, на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах та вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з таким відселенням;

виступають позивачем у судових спрах щодо переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду;

оприлюднюють у засобах масової інформації проекти забудови території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

залучають представників відповідних територіальних громад, громадських організації до обговорення планів реконструкції застарілого житлового фонду;

після прийняття рішень про розроблення містобудівної документації щодо реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду повідомляють через засоби масової інформації про порядок подання пропозицій щодо цієї документації, порядок її обговорення.

Стаття 13. Обов'язки інвесторів-забудовників

Інвестор-забудовник забезпечує:

розроблення детального плану, проекту забудови території, плану земельно-господарського устрою, проектів будівель і споруд з

дотриманням вимог щодо безбар'єрного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення до всіх реконструйованих об'єктів житлового та цивільного призначення і територій кварталів (мікрорайонів);

виконання повного обсягу будівельних робіт;

з метою попереднього переселення надання на умовах компенсації власникам (наймачам) жилих приміщень іншого житла відповідно до статті 12 цього Закону або за їх згодою відшкодовує вартість жилих приміщень;

надання органу місцевого самоврядування на умовах, визначених інвестиційним договором, частини житла у повній будівельній готовності, призначеній для переселення мешканців із жилих приміщень, що підлягають знесенню;

виконання досягнутої та попередньо погодженої органом місцевого самоврядування домовленості про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно, в тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок, з його власником, що оформлюється відповідними договорами. У разі недосягнення домовленості спір про припинення прав власності розв'язується у судовому порядку;

надання на умовах компенсації власникам нежилих приміщень у будинках, що були знесені, іншої рівноцінної площі на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду або за згодою власника відшкодування її вартості у порядку, встановленому законом;

здійснення власними силами та за рахунок власних коштів

<p>заходів з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків, сприяє вивезенню для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій заінтересованими у цьому фізичними та юридичними особами, які набули право на здійснення такого виду діяльності в установленому законом порядку, з подальшим благоустроєм території;</p> <p>підтвердження обсягів власних та залучених інвестицій відповідно до показників вартості одного гектара території забудови.</p> <p>Інвестор-забудовник розпоряджається на власний розсуд визначеною інвестиційним договором часткою побудованої ним жилої та нежилої площі для одержання прибутку.</p>	
<p align="center">Розділ IV ПІДГОТОВКА КОНКУРСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСІВ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕТОРІВ-ЗАБУДОВНИКІВ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ, ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ</p>	<p align="center">Розділ V ПІДГОТОВКА КОНКУРСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСІВ</p>
<p>Стаття 14. Особливості проектування, розроблення та погодження проектів реконструкції, заміни житлового фонду</p> <p>Стартові жилі будинки повинні бути розташовані в межах кварталів (мікрорайонів), що реконструюються, або, як виняток, за рішенням органу місцевого самоврядування - на вільних земельних ділянках в межах суміжних кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівних обґрунтувань.</p> <p>Надання вихідних даних на проектування об'єктів забудови кварталів (мікрорайонів) забезпечується у порядку, визначеному</p>	

законом.

За рішенням органів місцевого самоврядування розроблення проектної документації на будівництво об'єктів може здійснюватися до прийняття рішення про надання земельної ділянки відповідно до закону.

Проектна документація на будівництво об'єктів погоджується відповідно до законодавства з підприємствами, установами та організаціями, що надали технічні умови, тільки у разі неможливості забезпечення виконання цих умов.

Стаття 15. Проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду

У разі оголошення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду орган місцевого самоврядування приймає рішення, в якому визначаються:

умови і порядок проведення конкурсу та укладення інвестиційного договору;

умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу;

порядок придбання конкурсної документації;

строк проведення конкурсу;

склад конкурсної комісії.

<p>Обов'язковими умовами конкурсу є:</p> <p>забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) жилих приміщень, які переселяються, житлом у межах норм, установлених статтею 12 цього Закону;</p> <p>забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) нежилих приміщень, що викуповуються, рівноцінними приміщеннями або грошовою компенсацією;</p> <p>участь інвестора-забудовника у розбудові інженерно-транспортної та соціальної сфери території забудови.</p> <p>Інформація про оголошення конкурсу має бути опублікована в засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення конкурсу.</p> <p>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.</p>	
	<p>Стаття 21. Організація і проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників</p> <p>1. Предметом закупівлі є право заключення інвестиційного договору. Методика визначення початкової ціни встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального</p>

господарства.

2. Процедура закупівлі має здійснюватися відповідно до законодавства України.

3. У разі оголошення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) орган місцевого самоврядування приймає рішення, в якому визначаються:

умови і порядок проведення конкурсу та укладення інвестиційного договору;

умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу;

строк проведення конкурсу;

4. Обов'язковими умовами конкурсу є:

створення маневреного житлового фонду;

строки будівництва стартових багатоквартирних будинків та їх характеристики;

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 в межах, установлених законодавством.

5. Інформація про проведення конкурсу, у формі повідомлення, публікується в місцевих засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня його проведення.

6. У повідомлення повинні бути вказані:

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

інформація 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.

7. Учасниками конкурсу можуть бути створені в установленому законодавством порядку юридичні особи.

8. Конкурс вважається таким, що відбувся, якщо в ньому взяли участь не менше двох учасників. У разі відсутності встановленої мінімальної кількості заявок конкурс не проводиться.

Стаття 16. Порядок планування робіт з реконструкції, заміни житлового фонду

Території, де відповідно до цього Закону повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду, визначаються на підставі генеральних планів та планів земельно-господарського

Стаття 22. Порядок планування робіт з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Квартали (мікрорайони), які відповідно до цього Закону підлягають комплексній реконструкції визначаються на підставі

устрою.

Обмеження речових прав на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, підлягають державній реєстрації відповідно до закону.

Після державної реєстрації рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в установленому законом порядку забороняється здійснення будь-яких дій, спрямованих на зміну власника таких об'єктів або розширення його прав при переселенні.

У детальних планах та проектах забудови території повинні бути визначені:

території, в межах яких має здійснюватися реконструкція, заміна застарілого житлового фонду;

обсяг застарілого житлового фонду, який підлягає реконструкції, заміні та такого, що прирівнюється до нього;

технічний стан житлового фонду та його експлуатаційні дані;

обсяги та стан нежитлового фонду та такого, що прирівнюється до нього;

планувальна структура кварталу (мікрорайону);

обсяги та вартість робіт із зведення жилих будинків, створення інженерної інфраструктури;

щільність нової забудови, обсяг житла, що вилучається та

генеральних планів та детальних планів територій населених пунктів, з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами технічного обстеження та енергетичного аудиту.

2. Органом місцевого самоврядування приймається рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду, яке оприлюднюється в засобах масової інформації і в письмовій формі доводиться до усіх власників об'єктів нерухомого майна, розміщених в межах кварталів застарілого житлового фонду

3. З моменту доведення в установленому законодавством порядку інформації про прийняття рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в установленому законом порядку забороняється здійснення будь-яких дій, спрямованих на зміну власника таких об'єктів або розширення його прав при переселенні.

4. Юридичні особи, які є власниками цілісних майнових комплексів на території комплексної реконструкції, проводять підготовчі роботи та реконструкцію зазначених майнових комплексів відповідно до затверджених програм комплексної реконструкції.

5. 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

(або) надається мешканцям застарілого житлового фонду при переселенні, а також заплановано для комерційної реалізації;

черговість, строки виконання робіт з урахуванням завдань комплексної забудови.

У планах земельно-господарського устрою повинні бути визначені:

відповідні території населених пунктів, щодо об'єктів яких може бути застосовано відчуження після розроблення та затвердження проекту забудови кварталу (мікрорайону);

умови надання земельних ділянок на території, де повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду, та умови плати за землю на період будівництва;

обґрунтування розподілу земель за формами власності після здійснення реконструкції, заміни житлового фонду;

порядок і обсяг компенсації власникам земель приватної власності у разі виникнення потреби у цих землях згідно із затвердженою містобудівною документацією.

План земельно-господарського устрою, затверджений в установленому порядку, є підставою для надання у власність або оренду земельних ділянок для реконструкції, заміни житлового фонду після вилучення, викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

Порядок складення плану земельно-господарського устрою ([79-2008-п](#)) затверджується Кабінетом Міністрів України.

документації, плануються заходи з поліпшення стану навколишнього природного середовища, визначається розмір витрат, пов'язаних з відшкодуванням збитків, та джерела їх покриття.

б. У проектах комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) мають бути визначені:

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

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

- обсяг та технічний стан застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до нього, який підлягає реконструкції шляхом знесення з подальшим новим будівництвом;

- 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 жилих (нежилих) приміщень, що вилучається з подальшим наданням рівноцінних площ або грошової компенсації;

- обсяг жилих (нежилих) 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.

Стаття 23. Особливості реконструкції територій в межах історичних ареалів населених місць

1. Реконструкція територій в межах історичних ареалів населених місць, їх окремих частин повинна здійснюватися з урахуванням вимог законодавства про охорону культурної спадщини, містобудівного законодавства та державних будівельних норм.

Основою для прийняття рішень щодо реконструкції зазначених територій є історико-архітектурний опорний план.

2. Історико-архітектурний опорний план та затвержені в установленому порядку межі історичних ареалів населених місць та зони охорони пам'яток культурної спадщини є вихідними даними для проектування.

3. Пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів населених місць є збереження традиційного характеру середовища, забезпечення охорони та раціонального використання об'єктів культурної спадщини, максимального збереження цінного 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. Реконструкція житлової забудови в межах історичного ареалу населеного місця здійснюється з урахуванням результатів інвентаризації, оцінки її культурної цінності, зношеності будинків.

Обстеження технічного стану будівель (споруд) здійснюється згідно ДСТУ–Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану».

5. Комплексна реконструкція територій історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до Закону України «про охорону культурної спадщини».

6. Нове будівництво повинно регламентуватися існуючими композиційними прийомами забудови, масштабом, у тому числі висотою та довжиною будівель, будівельними матеріалами, кольоровими та стильовими характеристиками.

7. У межах історико-культурних заповідників та їх зон охорони можуть проводитися види робіт, що не спричиняють негативного впливу на стан існуючих об'єктів культурної спадщини, за проектами, погодженими і затвердженими в установленому порядку.

Стаття 24 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.

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).

У будівельному проекті, в 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. Такі заходи погоджуються з відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури, житлово-комунального господарства, організаціями, що експлуатують зазначені будинки, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та власниками нежитлових приміщень.

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).

1. 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).

3. Охороні, обліку та збереженню під час реконструкції підлягають об'єкти культурної спадщини та забудови традиційного характеру (будівлі і споруди, їх ансамблі та комплекси, які мають художню цінність для ландшафту).

4. Охорона існуючих будівель і споруд під час реконструкції територій історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до вимог законодавства про охорону культурної спадщини та цього Закону.

Стаття 25. Зміна функціонального використання існуючих

	<p>будівель і споруд</p> <p>1.Зміна функціонального призначення будівель і споруд з проведенням реконструкції здійснюється на підставі рішення виконавчого органу міської, селищної, сільської ради, Київської та Севастопольської міської державної адміністрації.</p> <p>2. Зміна цільового призначення земельних ділянок проводиться в порядку, встановленому земельним законодавством.</p> <p>3. Проектна документація на реконструкцію об'єктів підлягає державній експертизі у встановленому законодавством порядку.</p>
	<p>Стаття 26. Особливості регулювання земельних відносин під час комплексної реконструкції</p> <p>1.Земельні та майнові питання вирішуються в порядку, встановленому законодавством.</p> <p>2. У разі комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) шляхом реконструкції багатоквартирних будинків відведення земельних ділянок не проводиться.</p>
<p>Стаття 17. Особливості орендної плати за користування землею</p> <p>Річна орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду інвестору-забудовнику на період будівництва і до введення об'єктів містобудування в експлуатацію, але не більше ніж на три роки, встановлюється:</p>	

для земель під об'єктами загального користування (вулицями, скверами, парками, площами тощо) та соціально-побутового призначення (дитячими садками, яслами, школами тощо) - 1 гривня незалежно від площі;

для земель під іншими об'єктами - 0,03 відсотка їх нормативної грошової оцінки.

Після введення об'єктів містобудування в експлуатацію річна орендна плата за земельні ділянки справляється відповідно до законодавства.

Розділ V ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.
2. До приведення законодавства у відповідність із цим Законом нормативно-правові акти застосовуються в частині, що не суперечить цьому Закону.
3. Кабінету Міністрів України в тримісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

підготувати та подати до Верховної Ради України пропозиції щодо внесення до законодавчих актів змін, які впливають із цього Закону;

розробити і привести відповідно до цього Закону свої нормативно-правові акти, забезпечити розробку та прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів відповідно до цього Закону;

Розділ VI ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.
2. До приведення законодавства у відповідність із цим Законом нормативно-правові акти застосовуються в частині, що не суперечить цьому Закону.

<p>забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--