

Проект Закону України

Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (пропозиції до першої редакції)

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

1) аварійний житловий будинок – непридатний для проживання багатоквартирний житловий будинок;

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

3) житловий фонд — сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, дитячі будинки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів (дорослих і дітей), школи-інтернати та інтернати при школах), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

Житловий фонд являє собою складний інженерний комплекс, який складається з житлових будинків, систем водопостачання та водовідведення, теплоенергетичного обладнання; автоматичних засобів управління та експлуатації; різноманітних мереж комунікацій; протипожежного, ліфтового, санітарно-технічного та іншого устаткування.

До житлового фонду не належать нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

За формами власності поділяється на: державний, житловий фонд, колективний житловий фонд, приватний житловий фонд.

4) застарілий житловий фонд – жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків), які за технічним станом не відповідають основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічним регламентом, та потребують вжиття заходів щодо забезпечення надійності та безпеки під час їх експлуатації;

5) інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (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.

Розробленню інвестиційного проекту може передувати озроблення органом місцевого самоврядування проектної (інвестиційної) пропозиції.

6) інвестор-забудовник – юридична особа, яка фінансує заходи з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у порядку, встановленому законодавством;

7) квартира – комплекс взаємопов'язаних приміщень, які використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає як мінімум: житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню або суміщений санвузол, передпокій, комору чи вбудовану шафу;

8) комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) – перебудова жилих будинків, а також жилих приміщень в інших будівлях кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду з комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення, яка може виконуватися шляхом реконструкції будинків, їх модернізації або санації, знесення з подальшим новим будівництвом;

9) маневрений житловий фонд - житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти, або органом місцевого самоврядування та призначений для тимчасового проживання громадян на час проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

10) об'єкти житлового фонду - житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, дитячі будинки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів (дорослих і дітей), школи-інтернати та інтернати при школах), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання;

11) об'єкти реконструкції в кварталі (мікрорайоні) застарілого житлового фонду – житлові будинки, в тому числі з розміщеними в них нежилими приміщеннями, об'єкти інженерної - транспортної та соціальної інфраструктури, які за результатами технічного обстеження та енергетичного

аудиту визнані непридатними для нормального проживання, експлуатації або аварійними;

12) непридатні для проживання будинки - жилі будівлі, які не відповідають основним вимогам до будівель і споруд, визначеним відповідним технічним регламентом, та будівельні конструкції, інженерні мережі і системи яких мають дефекти та пошкодження, що можуть призвести до різкого зниження несучої здатності або обвалення окремих конструкцій, втрати стійкості об'єкта, а також вплинути на роботу устаткування;

13) проект повторного використання - документація на об'єкт або його відокремлену частину, що використовується повторно при проектуванні іншого об'єкта будівництва, що затверджена і, у разі необхідності, має звіт експертизи щодо її відповідності вимогам будівельних норм, стандартів та правил;

14) реконструкція жилого будинку – перебудова, введеного в експлуатацію в установленому порядку 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;

15) 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);

16) санація житлових будівель - заходи спрямовані на поліпшення умов життя у кварталах (мікрорайонах) з об'єктами застарілого житлового фонду, а також реконструкцію та модернізацію житлових будинків;

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

18) суспільна потреба - **обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом з метою забезпечення**

громадян житлом, об'єктами соціальної інфраструктури та створення повноцінного життєвого середовища;

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

20) квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду (далі — квартал (мікрорайон) — територія населеного пункту, обмежена червоними лініями або лініями регулювання забудови, з повним або неповним комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення, на якій розташовані об'єкти застарілого житлового фонду.

Стаття 2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Державна політика у сфері Комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) полягає у забезпеченні реалізації громадських інтересів та спрямована на збільшення площ та якості житлового фонду, забезпечення об'єктами соціальної інфраструктури, інженерно-транспортною інфраструктурою, виконання благоустрою та озеленення території.

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 реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) відповідно до генерального плану, детальних планів території, проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), проектної документації 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 органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної інфраструктури, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих

прибудинкових територій, а в разі необхідності – знесення застарілого житлового фонду з подальшою утилізацією будівельного сміття згідно діючих норм, правил і стандартів;

- визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) чи окремого об'єкта;
- гарантій та захисту майнових прав на жилі та нежилі приміщення, які підлягають реконструкції;
- раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) у відповідності з встановленими нормами, стандартами і правилами;
- **Розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) із застарілою житловою забудовою на територіях, визначених у планувальній документації та згідно проектів землеустрою;**
- координації дій органом місцевого самоврядування щодо виконання організаційних та технічних заходів реалізації програм та проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- забезпечення справедливої компенсації власникам квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинках, які входять до території реконструкції;
- забезпечення контролю за дотриманням вимог щодо створення умов безбар'єрного доступу для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення а також усіх складових частин територій кварталів (мікрорайонів);
- методичного та методологічного забезпечення заходів контролю виконання робіт на всіх етапах реалізації проектів реконструкції кварталів (мікрорайонів).

Стаття 3. Сфера дії Закону

1. Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду **та окремих житлових будинків, які перебувають в аварійному стані.**

2. Суб'єктами цього Закону є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інвестори-забудовники, **юридичні та фізичні особи, які є власниками або користувачами жилих (нежилих) приміщень та земельних**

ділянок, розташованих на території кварталів (мікрорайонів) що підлягають комплексній реконструкції.

3. Дія цього Закону не поширюється на об'єкти, розташовані на територіях природно-заповідного фонду, охоронюваних археологічних територіях.

Стаття 4. Законодавство України у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Законодавство України у сфері **комплексної** реконструкції кварталів (мікрорайонів) базується на Конституції України 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 відселенням, переселенням власників (наймачів) нерухомого майна, наданням компенсацій, відведенням земельних ділянок для житлового будівництва регулюються відповідним законодавством та державними стандартами, будівельними нормами і місцевими правилами регулювання забудови з урахуванням положень цього Закону.

Розділ II

КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 5. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів)

1. Основним завданням **Комплексної** реконструкції кварталів (мікрорайонів) – є оздоровлення життєвого середовища через перебудову жилих будинків, а також жилих приміщень в інших будівлях кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, установ і підприємств обслуговування, об'єктів інженерної і транспортної інфраструктури, яка може виконуватися шляхом реконструкції, модернізації або санації, знесення з подальшим новим будівництвом.

Комплексна реконструкція території передбачає здійснення заходів із забезпечення раціонального функціонального використання території, знесення, реконструкції, капітального ремонту, нового будівництва будівель і споруд, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, мережі вулиць, доріг населених пунктів.

Під час комплексної реконструкції території здійснюються заходи щодо поліпшення її санітарного та екологічного стану, винесення шкідливих підприємств, забезпечення планування і забудови відповідно до державних норм і правил, місцевих правил забудови.

2. Основним методом реконструкції є реконструкція існуючого житлового фонду. Знесення будинків, будівель чи споруд має застосовуватися як виняток, якщо такий будинок, будівля чи споруда є загрозою для життя його мешканців, або доцільність знесення якого обумовлена планувальною документацією.

3. Комплексній реконструкції можуть підлягати будинки, будівлі, споруди, розташовані в межах усіх територій населеного пункту.

Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) передбачає реконструкцію застарілого житлового фонду, об'єктів соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури крім об'єктів, визнаних в установленому порядку аварійними, і які мають бути знесені.

4. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) може виконуватися:

- з відселенням;
- без відселення;
- шляхом модернізації, реновації та санації житлових будинків, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, знесення будинків з подальшим новим будівництвом.

5. Спосіб реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) обирається на підставі матеріалів затверджених проектів та програм реконструкції, які мають розроблятися з урахуванням технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

6. 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 розробляє методичні матеріали з проектування, техніко-економічної та соціальної оцінки ефективності, для різних способів здійснення робіт з реконструкції, модернізації та санації типових будівель і сформованої з них забудови в різних умовах будівництва.

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

8. 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».

9. Функції Замовника комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) виконують органи місцевого самоврядування. Функції Замовника можуть делегуватися інвестору-забудовнику сільською, селищною, міською радою у разі прийняття нею такого рішення за результатами інвестиційного конкурсу та відповідно до інвестиційного договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України.

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

11. Проекти комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), проекти реконструкції окремих будівель і споруд розробляються з обов'язковим дотриманням вимог та плануванням заходів щодо безбар'єрного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення.

12. Інвестор-забудовник забезпечує виконання будівельних робіт у повному обсязі. Інвестор-забудовник зобов'язаний передбачити страхування ризиків щодо виконання будівельних робіт в обсязі і в терміни, передбачені інвестиційним договором.

Стаття 6. Проекти повторного використання

1. Проект (проектні рішення) реконструкції житлового будинку застарілого житлового фонду повторного використання (далі – проект повторного використання) – проектна документація на реконструкцію житлових будинків застарілого житлового фонду (їх частин), що мають однорідні планувальні та конструктивні рішення та належать до однієї масової серії, що передбачає впровадження типізованих конструктивних, інженерних і технологічних рішень, та може бути застосована під час реконструкції житлових будинків без відселення, їх модернізації або санації.

2. Проекти повторного використання розробляються провідними проектними організаціями, підпорядкованими Центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері

будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.

3. Проекти повторного використання не підлягають експертизі.

4. Проекти повторного використання для подальшого практичного використання погоджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва, архітектури та містобудування. 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 7. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) з відселенням

1. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) з відселенням – перебудова, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду, в тому числі для осіб з обмеженими фізичними можливостями передбачає зміну геометричних розмірів, техніко-економічних показників, повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій з призупиненням експлуатації об'єкту на час виконання робіт та відселенням мешканців на цей час.

2. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) з відселенням передбачає використання маневреного житлового фонду, надання іншого житла (за їх згодою) та/або компенсацію власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з дотриманням вимог Житлового та Цивільного кодексу України.

Стаття 8. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) без відселення

1. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) без відселення – поетапна перебудова, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду, здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у

плані, передбачає зміну техніко-економічних показників, повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій без призупинення експлуатації об'єкту на час виконання робіт.

2. Реконструкція житлових будинків кварталу (мікрорайону) без відселення передбачає:

- відновлення властивостей будівель і їх окремих частин до рівня, визначеного чинними Технічними регламентами;
- оптимізацію планувальних рішень будинку, заміни інженерного обладнання або його істотного оновлення;
- ремонт або повну заміну окремих конструкцій або їх елементів (зміцнення фундаменту, ремонту або заміни даху, зовнішніх комунікацій);
- надбудову до 3-х поверхів, у тому числі мансардного, в обсязі не менш ніж 20 відсотків від загальної площі реконструйованого будинку, - якщо можливість такої надбудови підтверджена результатами технічного обстеження і не порушить умов інсоляції сусідніх будинків;
- здійснення заходів термомодернізації жилих будинків відповідно до Закону України « Про енергетичну ефективність будівель»;
- пристосування жилих будинків для потреб осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Стаття 9. Модернізація житлових будинків кварталу (мікрорайону)

1. Модернізація житлових 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.

2. Модернізація житлових 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 житлових будинків засобами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії;
- пристосування для потреб осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Стаття 10. Санація житлових будинків кварталу (мікрорайону)

1. Санація житлових будинків кварталу (мікрорайону) – комплекс заходів, спрямованих на відновлення технічного стану будівлі або досягнення сучасних стандартів нового будівництва з метою зменшення витрат на експлуатацію та утримання будинків, здійснення заходів з підвищення їх енергоефективності.

2. Санація житлових будинків кварталу (мікрорайону) передбачає:

- ліквідацію наслідків фізичного зносу цих будівель;
- зміцнення фундаменту, заміну інженерного обладнання або його істотне оновлення, ремонт або заміну даху;
- установку енергоефективних вікон і дверей, утеплення фасаду, обладнання житлових будинків засобами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії.

Стаття 11. Знесення житлових будинків кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом

1. Знесення житлових будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом – поетапне знесення будинків, визнаних за результатами технічного обстеження аварійними, ветхими, проживання в яких становить загрозу життю та здоров'ю і реконструкція яких без знесення є економічно невиправданою. Перед знесенням житлових будинків передбачається надання іншого рівноцінного жилого приміщення в іншому житловому будинку в межах населеного пункту або грошову компенсацію, якщо житло не єдине.

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

3. Інвестором-збудовником забезпечується проведення власними силами та за рахунок власних коштів заходів з утилізації та видалення відходів, що утворюються під час знесення будинків, вивезення для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій заінтересованими у цьому особами, які набули право на провадження такого

виду діяльності в установленому законом порядку, з подальшим благоустроєм території.

4. Будівництво нових житлових будинків в межах кварталів застарілого житлового фонду здійснюється з підвищенням поверховості виключно в межах, передбачених планувальною документацією (детальним планом території).

5. Стартові житлові будинки повинні бути розташовані в межах населеного пункту. Земельні ділянки для стартових житлових будинків надаються в оренду в порядку, визначеному земельним законодавством на підставі рішень органів місцевого самоврядування. По можливості стартові житлові будинки треба розміщувати у кварталі (мікрорайоні), що підлягає реконструкції.

Стаття 12. 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 жилих приміщень **вартості втрат** шляхом надання за їх згодою інших жилих приміщень або грошової компенсації **відповідно до договорів, попередньо укладених інвестором-забудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень**, крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

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

3. Власникам садибних житлових будинків, інших будівель і споруд, які вилучаються разом із земельними ділянками для суспільних потреб, надається 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 земельного 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 закону.

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

6. Відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, які підлягають реконструкції з відселенням або знесенню, здійснюється за умови попереднього надання їм, за їх згодою, інших рівноцінних за площею жилих (нежилих) приміщень у межах населеного пункту відповідно договорів, попередньо укладених інвестором-забудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

7. Згода власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень засвідчується договором, укладеним інвестором-забудовником, якщо йому делеговані функції замовника, з кожним з них, та виконавчим органом сільської, селищної, міської ради.

Договори, укладені інвестором-забудовником з власниками (наймачами) жилих (нежилих) приміщень мають бути посвідчені нотаріально.

8. Для прийняття рішення про реконструкцію житлового будинку в межах кварталу (мікрорайону) необхідна згода не менше ніж 75% власників жилих та нежилих приміщень будинку.

9. У разі незгоди більше 25 відсотків власників жилих (нежилих) приміщень у житловому будинку, що передбачається під реконструкцію, розгляд питання про його реконструкцію припиняється.

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

11. У разі знесення житлових будинків в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) відселення власників жилих приміщень у маневрений житловий фонд виключно за згодою власників житлових та нежитлових приміщень.

12. Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, має 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, не залежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

13. Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, надається нове жиле приміщення з урахуванням норми живої площі, встановленої законом із розрахунку кількості осіб, зареєстрованих за цим місцем проживання на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію.

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 частини дванадцятої цієї статті, житло більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.

14. 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.

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

16. Якщо власник жилого приміщення бажає отримати жиле приміщення більшої площі, йому може бути запропоновано приміщення більшої площі, ніж передбачено частинами дванадцятою та тринадцятою цієї статті, з оплатою ним різниці вартості надлишку загальної площі за ринковою вартістю.

17. У разі коли власник жилого приміщення бажає отримати жиле приміщення меншої площі, ніж передбачено частиною дванадцятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке приміщення з оплатою інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.

18. Власнику жилого (нежилого) приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортні та вантажні послуги для переселення або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.

19. Власник жилого приміщення 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.

20. Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю його відтворення або на місце на організованій автостоянці чи паркінгу поблизу нового місця проживання за рахунок інвестора-забудовника при наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.

21. Інвалід із захворюванням опорно-рухового апарату, який 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 поблизу нового місця проживання до вселення в нове жиле приміщення.

22. Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом, 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 може бути надано, у разі можливості, в постійне користування іншу земельну ділянку.

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

24. 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.

25. Власники (наймачі) жилих (нежилих) приміщень, які отримують новозбудовані жилі (нежилі) приміщення у зв'язку з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів), звільняються від сплати

державного мита за посвідчення договорів про відчуження на їх користь жилих (нежилих) приміщень.

26. У разі відмови власника, від переселення в інше приміщення питання про його переселення вирішується в судовому порядку.

Розділ III

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

Стаття 13. 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.

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:

- готує пропозиції щодо формування державної політики з питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- координує та здійснює методичне забезпечення діяльності місцевих держадміністрацій, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій з питань 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;
- погоджує проекти повторного використання для їх подальшого впровадження;
- формує фонд проектів повторного використання;
- готує пропозиції щодо створення та удосконалення кредитно-фінансових механізмів.

Стаття 14. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій

1. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради, 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 кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;**
- здійснюють контроль за виконанням місцевих програм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, в тому числі за дотриманням 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 спеціальний режим інвестування об'єктів, що підлягають реконструкції.**

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

Стаття 15. Повноваження органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів

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 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 за поданням своїх виконавчих органів місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) населеного пункту;
- сприяють розвитку житлового будівництва шляхом 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 щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- визначають спеціальний режим інвестування об'єктів, що підлягають реконструкції;
- надають в оренду на строк будівництва земельні ділянки інвестору-забудовнику 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), вироблення інвестиційної політики;
- приймають рішення щодо делегування районним у містах радам повноважень із затвердження плану земельно-господарського устрою;

- **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, топогеодезичну зйомку, інженерно-геологічні вишукування.

Порядок проведення, склад і зміст, вимоги до оформлення результатів інженерних вишукувань визначаються відповідними державними будівельними нормами, інструкціями з виконання топогеодезичних і інженерно-геологічних робіт.

На основі проведених інженерних вишукувань затверджуються заходи щодо запобігання негативному впливу будівництва на навколишнє природне середовище, поруч розташовані будинки та споруди.

2. Спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури виконавчих органів сільських, селищних, міських рад забезпечують організаційні, підготовчі роботи та інженерні вишукування для проведення комплексної реконструкції, а саме:

- **підготовче дослідження;**
- визначення території комплексної реконструкції;
- **визначення мети реконструкції;**
- **заходи з** планування території та **урегулювання земельних і майнових питань** відповідно до завдань реконструкції;
- **громадське обговорення** намірів реконструкції;
- **підготовку і прогнозування соціальних, економічних, екологічних і техногенних наслідків** реконструкції;
- **перелік спеціальних заходів, у тому числі щодо перенесення необхідних інженерних споруд та мереж, інженерного забезпечення будівель та новобудов, зміни організації руху транспорту та пішоходів, розміщення зупинок громадського транспорту та транспортних маршрутів, інших заходів, які здійснюються для цілей громадського порядку, та організаційних заходів, які повинні бути здійснені для офіційного визначення території комплексної реконструкції;**
- **виконують функції Замовника безпосередньо або можуть делегувати їх на конкурсній основі інвестору-забудовнику у порядку, встановленому законодавством;**

- у разі виконання функцій Замовника забезпечують організацію розробки та експертизи проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), підготовку його до затвердження, крім випадків, передбачених законами;
- узгоджують в межах компетенції спірні питання, що виникають під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) та приймають остаточне рішення щодо внесення змін до проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- затверджують у разі делегування їм таких повноважень та виконують місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), беруть участь у розробленні та виконанні відповідних державних програм;
- розглядають та затверджують проекти комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- визначають на конкурентних засадах інвестора-забудовника і укладають з ним інвестиційний договір про виконання інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), типову форму якого затверджує Кабінет Міністрів України;
- повідомляють через місцеві засоби масової інформації про початок розроблення проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) та визначають порядок і строк внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами, які є власниками (наймачами) жилих (нежилих) приміщень, розташованих в межах кварталу (мікрорайону), що підлягає комплексній реконструкції;
- протягом одного місяця з дня прийняття оприлюднюють у засобах масової інформації план реалізації проекту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
- інформують населення про перспективи забудови і виконання місцевих програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- проводять конкурс з метою визначення інвестора-забудовника робіт з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), забезпечують розроблення проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

- укладають з інвесторами-забудовниками, визначеними за результатами конкурсу інвестиційний договір про проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- здійснюють контроль за дотриманням вимог законодавства щодо реєстрації права власності власників (наймачів) об'єктів нерухомого майна житлового та нежитлового фондів, які підлягають реконструкції;
- забезпечують проведення інвентаризації та паспортизації застарілого житлового фонду, а також об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури на територіях кварталів (мікрорайонів) після комплексної реконструкції;
- готують висновки щодо надання або вилучення земельних ділянок відповідно до законодавства;
- визначають порядок і строки звільнення та переселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень, які підлягають реконструкції, а також порядок і строки знесення будівель кварталу (мікрорайону);
- досягають попередньої домовленості з інвестором-забудовником про умови і строки припинення в установленому законодавством порядку права власності на нерухоме майно, права користування земельною ділянкою;
- затверджують завдання на проектування комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), підготовлене інвесторами-забудовниками;
- забезпечують внесення у місячний строк з дня прийняття рішення про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно відомостей про обмеження речових прав на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на території для комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- забезпечують внесення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно відомостей про право власності на жилі (нежилі) приміщення для власників, які їх отримують у зв'язку з комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів);
- вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з переселенням власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень;

- приймають рішення щодо способу виконання комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) на підставі результатів технічного обстеження будівель і споруд та їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків;
- забезпечують реалізацію проекту;
- узгоджують з інвестором-забудовником питання щодо будівництва об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури на територіях комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) на засадах узгодження інтересів територіальних громад та інвесторів-забудовників;
- ініціюють скликання установчих зборів у новозбудованих 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 - прибудинкову територію, на якій розташований новозбудований житловий будинок;
- виступають позивачами у судових спорах щодо відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень застарілого житлового фонду;
- вирішують інші питання, пов'язані з реконструкцією застарілого житлового фонду, відповідно до законодавства;
- приймають дольову участь у фінансуванні проекту комплексної реконструкції, організують та забезпечують фінансування робіт з технічного обстеження стану будівель і споруд.

Стаття 16. Права та обов'язки інвесторів-забудовників

1. Інвестор-забудовник має права та обов'язки, визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність» та інвестиційним договором.
2. Інвестор-забудовник розпоряджається на власний розсуд визначеною інвестиційним договором часткою побудованої ним жилої та нежилої площі для одержання прибутку.
3. Інвестор-забудовник звільняється від сплати пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури відповідного населеного пункту.

Розділ IV

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 17. Нормативне регулювання відносин під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) здійснюється згідно з нормативними вимогами, встановленими у 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.

2. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) проводиться тільки за умови дотримання рішень, закладених у планувальній документації.

3. Інвестор-забудовник здійснює заходи з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків, сприяє вивезенню для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій зацікавленими у цьому фізичними та юридичними особами, які набули право на здійснення такого виду діяльності в установленому законом порядку.

Стаття 18. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

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

- кошти інвесторів, 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 з подальшим їх поверненням;**
- інші джерела, не заборонені законом.**

2. Джерелами позабюджетного фінансування можуть бути кошти фондів фінансування реконструкції, інші цільові житлові фонди, утворені органами місцевого самоврядування.

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

4. Прибуток від комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) може бути реінвестований в подальшу реконструкцію житлового фонду.

5. З метою підвищення економічної привабливості інвестування в комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) інвесторам-забудовникам можуть надаватися податкові пільги.

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

7. Окупність комплексної реконструкції досягається за рахунок:

- економії енергетичних ресурсів;
- реалізації додаткової жилої (нежилої) площі;
- більш раціонального використання територій населеного пункту.

8. Здешевлення робіт з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) у разі реконструкції без відселення, модернізації та санації досягається за рахунок використання існуючої інженерної інфраструктури.

Стаття 19. Контроль за дотриманням нормативних вимог, стандартів і правил

1. Контроль за дотриманням нормативних вимог, стандартів і правил під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Розділ V

ПІДГОТОВКА КОНКУРСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСІВ

Стаття 20. Проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників

1. 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;
- порядок придбання конкурсної документації;
- строк проведення конкурсу;
- склад конкурсної комісії.

2. **Обов'язковими умовами конкурсу є:**

- забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень, які переселяються, жилими (нежилими) приміщеннями у межах норм, установлених статтями десятою та одинадцятою цього Закону;
- забезпечення інвестором-забудовником власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень, що викупувються, грошовою компенсацією;
- **умови створення інвестором-забудовником 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.**

3. Інформація про проведення конкурсу **опубліковується** в засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 днів до дня його проведення.

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

Стаття 21. Порядок планування робіт з **комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)**

1. Кwartали (мікрорайони), які відповідно до цього Закону підлягають комплексній реконструкції визначаються на підставі генеральних планів та детальних планів територій населених пунктів, з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами технічного обстеження та енергетичного аудиту.

2. Для планування робіт з комплексної реконструкції промислових, комунально-складських територій, об'єктів зовнішнього транспорту і спеціального призначення складається програма комплексної

реконструкції зазначених територій, узгоджуються плани комплексної реконструкції з власниками підприємств, об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок.

3. Юридичні особи, які є власниками об'єктів нерухомого майна на території комплексної реконструкції, проводять підготовчі роботи та реконструкцію зазначених майнових комплексів відповідно до затверджених програм комплексної реконструкції.

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

5. Відомості про обмеження речових прав на об'єкти нерухомого майна, що розміщені в кварталах (мікрорайонах), які підлягають комплексній реконструкції вносяться у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно відповідно до закону після прийняття рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду.

6. 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.

7. 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 житлових 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.

Стаття 22. Особливості реконструкції території історичних ареалів населених місць

1. Реконструкція території 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**, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

2. **Історико-архітектурний опорний план та затверджені в установленому порядку межі історичних ареалів населених місць та зони охорони пам'яток культурної спадщини є основними вихідними матеріалами 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.

4. **Реконструкція** житлової забудови в межах історичного ареалу населеного місця здійснюється з урахуванням **результатів інвентаризації, оцінки її культурної цінності, зношеності будинків.**

5. Обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць, визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

6. Комплексна реконструкція територій історичних ареалів населених місць передбачає:

- консервацію, реставрацію, пристосування, реабілітацію, відтворення об'єктів культурної спадщини та будівель, **які мають архітектурну та історико-культурну цінність;**

- відновлення, модернізацію, ремонт, реконструкцію житлового фонду та санацію існуючої забудови з вибіркоvim новим будівництвом.

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

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

Стаття 23 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 проєктованого 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).

2. У будівельному проєкті, в тому числі у проєкті 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.

3. 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).

4. 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).

5. 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).

6. 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 24. Зміна функціонального використання існуючих будівель і споруд

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.

2. Порядок здійснення реконструкції окремої будівлі, споруди визначається місцевими правилами забудови.

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

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

5. У разі збільшення обсягу споживання ресурсів забудовнику надаються технічні умови інженерного забезпечення тих організацій, які експлуатують інженерні мережі.

Стаття 25. Особливості регулювання земельних відносин під час комплексної реконструкції

1. Земельні та майнові питання вирішуються в порядку, встановленому законодавством.

2. У разі комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) шляхом реконструкції житлових будинків без відселення, модернізації або санації, відведення земельних ділянок не проводиться.

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.