

## Закон України

### Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

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

Основною метою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – 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.

## Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### 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.

2. Дія цього Закону не поширюється на:

пам'ятки культурної спадщини;

індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них.

В зонах охорони пам'яток та історичних ареалах населених місць допускається заміна, реконструкція окремих будівель і споруд, визнаних непридатними для експлуатації в порядку, встановленому законодавством.

### Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

1) непридатна для експлуатації будівля – багатоквартирний будинок, об'єкт інженерно-транспортної або соціальної інфраструктури, під час обстеження якого виявлено невідповідність основним вимогам до 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, невідповідність санітарно-гігієнічним вимогам, а також негативно вплинути на роботу устаткування;

2) власник об'єкта нерухомого майна – фізична або юридична особа, якій відповідно до законодавства 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, визначеним технічними регламентами 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 для обґрунтування, організації та управління роботами з реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

5) інвестор-забудовник – визначена відповідно до цього Закону юридична особа, яка фінансує та реалізує заходи з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у порядку, встановленому законодавством;

6) комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (далі комплексна реконструкція кварталів) – 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;

7) маневрений житловий фонд - сформований відповідно до умов інвестиційного проекту житловий фонд, призначений для тимчасового проживання на час проведення комплексної реконструкції кварталів.

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

9) 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;

10) проект 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;

11) реконструкція багатоквартирного будинку застарілого житлового фонду - 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;

12) 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, який розташований в багатоквартирному будинку, що знаходиться в тому ж районі тієї ж адміністративно-територіальної одиниці, що й об'єкт, який вивільняється, 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 та ринкова вартість якого є не меншою, ніж вартість об'єкта нерухомого майна, що вивільняється;

13) стартові жилі будинки – багатоквартирні будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів для забезпечення рівноцінними об'єктами нерухомого майна власників об'єктів нерухомого майна, що розташовані в межах території комплексної реконструкції.

2. Термін «багатоквартирний будинок» вживається у значенні, наведеному у законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

3. Термін «квартира» вживається у значенні, наведеному у ст. 382 Цивільного кодексу України.

4. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

### **Стаття 3. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів**

1. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів 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 для осіб з інвалідністю та мало мобільних груп населення.

2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів базується на засадах повної юридичної відповідальності органів державної влади та місцевого самоврядування за реалізацію проектів комплексної реконструкції кварталів і реалізується шляхом:

планування комплексної реконструкції кварталів;

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

інформування в режимі реального часу власників та користувачів нерухомості про поточний стан комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) протягом усього часу

такої реконструкції (від прийняття ОМС рішення про таку реконструкцію, розробки, погодження та затвердження містобудівної документації до фізичного та юридичного припинення існування існуючих об'єктів нерухомості та оформлення усього комплексу речових та житлових прав у нових об'єктах нерухомості);

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

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);

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 дій органів місцевого самоврядування з 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 у сфері комплексної реконструкції кварталів, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури**

Відносини у сфері комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, Житловим кодексом Української РСР, 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, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ЇХ ВИКОНАВЧИХ ОРГАНІВ, ОBOB'ЯЗКИ ІНВЕСТИТОРІВ-ЗАБУДОВНИКІВ**

**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, які спрямовані на реалізацію комплексної реконструкції кварталів**

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:

забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів;

здійснює методичне забезпечення діяльності у сфері комплексної реконструкції кварталів;

організує розроблення та координує реалізацію державних програм з комплексної реконструкції кварталів;

розробляє і затверджує будівельні норми та правила у сфері комплексної реконструкції кварталів;

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 реконструкції багатоквартирних будинків та сприяє поширенню її позитивних результатів;

забезпечує розроблення проектів повторного використання для їх подальшого впровадження;

формує фонд проектів повторного використання;

розробляє правила використання проектів повторного використання;

**Стаття 6. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які спрямовані на реалізацію комплексної реконструкції кварталів**

1. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради, відповідно до своєї компетенції:

беруть участь у розробленні та забезпечують виконання регіональних програм з комплексної реконструкції кварталів з урахуванням положень закону України «Про державні цільові програми»;

інформують населення про проведення заходів щодо комплексної реконструкції кварталів;

здійснюють контроль за виконанням місцевих програм комплексної реконструкції кварталів, 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 щодо комплексної реконструкції кварталів 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;

готують рішення про передачу 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;

визначають порядок інвестування об'єктів, в межах кварталів (мікрорайонів), що підлягають реконструкції.

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

## **Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів, які спрямовані на реалізацію комплексної реконструкції кварталів**

1. Сільські, селищні, міські ради:

приймають рішення про комплексну реконструкцію кварталів;

приймають рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

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

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

інформують населення про передбачені документацією з просторового планування перспективи забудови та про виконання місцевих програм з комплексної реконструкції кварталів;

затверджують місцеві програми комплексної реконструкції кварталів;

сприяють та приймають участь у реалізації Програм комплексної реконструкції кварталів 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;

надають в оренду земельні ділянки інвестору-забудовнику в порядку, визначеному законодавством на строк реалізації комплексної реконструкції кварталів;

приймають рішення про створення фондів фінансування комплексної реконструкції кварталів;

приймають рішення щодо апробації нових кредитно-фінансових механізмів для здійснення комплексної реконструкції кварталів, формування джерел фінансування;

вирішують інші питання, пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів, 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;

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;

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, віднесеного до застарілого житлового фонду в межах території кварталу, що підлягає комплексній реконструкції на підставі рішень органів місцевого самоврядування;

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

готують рішення про передачу 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.

3. 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;

вирішують інші питання, пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів відповідно до законодавства.

### **Стаття 8. Повноваження інвестора-забудовника у сфері комплексної реконструкції кварталів**

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

2. Інвестор-забудовник забезпечує:

1) отримання вихідних даних, розроблення проекту комплексної реконструкції кварталів, 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 попередньо погоджених вимог та умов інвестиційного договору, в тому числі умов та строків припинення права власності на нерухоме майно, в тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок.

3) надання органу місцевого самоврядування у випадках та на умовах, визначених інвестиційним договором, частини житла придатного для проживання, 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 або 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 забудови.



Інші повноваження інвестора-забудовника визначаються інвестиційним договором.

### **Розділ III**

## **КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ**

### **Стаття 9. Порядок здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів**

1. Комплексна реконструкція кварталів здійснюється шляхом реалізації інвестиційного проекту.

2. В інвестиційному проекті 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 та їх фінансове забезпечення.

3. Рішення про комплексну реконструкцію кварталів 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 жилих (нежилих) приміщень, 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), що 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**

1. Реконструкція багатоквартирного будинку проводиться двома способами: з обов'язковим відселенням мешканців або без відселення.

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

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

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

#### **Стаття 11. Реконструкція багатоквартирних будинків з обов'язковим відселенням**

1. У разі, коли реконструкція багатоквартирного будинку обумовлює призупинення його експлуатації 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 (житлових (нежитлових приміщень)) з маневреного житлового фонду у безоплатне користування на весь час проведення реконструкції на підставі відповідного договору. Оплаті підлягають тільки комунальні послуги з постачання енергоносіїв, водопостачання та водовідведення та утримання прибудинкових територій.

2. Договір про безоплатне користування житловими (нежитловими) приміщеннями укладається між особою, зазначеною у частині першій цієї статті, інвестором-забудовником та органом місцевого самоврядування.

3. Істотними умовами договору про безоплатне користування є:

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

2) строк користування та порядок його продовження;

3) строк вивільнення об'єкта нерухомого майна - житлових (нежитлових приміщень) в багатоквартирному будинку, що підлягає обов'язковому вивільненню;

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

5) яка юридична особа (інвестор – забудовник чи орган місцевого самоврядування) має оплачувати такі витрати.

У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає обов'язковому вивільненню на час реконструкції, відмовляється від укладення договору про надання рівноцінних житлових (нежитлових приміщень), зазначеного у частині першій цієї статті, йому може бути надана грошова компенсація в порядку та на умовах, визначених цим Законом.

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

## **Стаття 12. Реконструкція багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення**

1. У разі прийняття рішення про проведення реконструкції багатоквартирного будинку без відселення його мешканців, за бажанням власника квартири, розташованої у відповідному багатоквартирному будинку, йому надається рівноцінна квартира 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 договором, сторонами якого є власник жилого приміщення, інвестор-забудовник та власник маневреного житлового фонду.

2. Оплаті підлягають тільки комунальні послуги з постачання енергоносіїв, послуги водопостачання та водовідведення а також послуги з утримання прибудинкових територій.

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

4. 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 (інженерних мереж));

4) надбудова до 3-х поверхів, без урахування мансардного, якщо можливість такої надбудови підтверджена результатами технічного обстеження, розрахунками несучої здатності конструктивних елементів і не порушить умов інсоляції сусідніх будинків;

5) визначення максимальної площі надбудови, розмір якої 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 13. 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;

приспосовування для потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення..

#### **Стаття 14. Знесення багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом**

1. Знесенню підлягають 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.

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

3. Надання жилого приміщення в іншому багатоквартирному будинку, у разі отримання інвестором – забудовником згоди на відселення, здійснюється згідно Житлового кодексу Української РСР.

#### **Стаття 15. Особливості договірних відносин**

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

2. Форма Інвестиційного договору про комплексну реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду затверджується органом місцевого самоврядування .

3. Істотними умовами інвестиційного договору є:

розмежування зобов'язань сторін стосовно здійснення заходів, необхідних для реалізації комплексної реконструкції кварталів, 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 інвестора-збудовника, 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 інвестора-забудовника, 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 інвестора-забудовника, 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 і/або розташованих на них об'єктів нерухомого майна, що знаходяться в межах території, яка передбачена для комплексної реконструкції 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 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 інвестору-забудовнику, у відповідності з чинним законодавством а також умови їх надання або припинення;

відповідальність сторін за невиконання зобов'язань, передбачених інвестиційним договором;

підстави та порядок припинення дії інвестиційного договору.

4. 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.

5. В інвестиційному договорі зазначаються:

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

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

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.

6. 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.

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

8. Інвестор-збудовник звільняється від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

## **Стаття 16. Реалізація проектів (програм) комплексної реконструкції кварталів**

1. Реалізація проектів комплексної реконструкції кварталів 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-збудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень, крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

2. Власнику 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.

3. При наявності заборони правочин про відчуження майна, обтяженого боргом або який є предметом іпотеки посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

4. 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).

5. 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.

6. 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.

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

8. 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) приміщень 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.

9. 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, не залежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

10. Включення багатоквартирного будинку в проект (програму) 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.

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

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

13. 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.

14. Людям з інвалідністю на інвалідних візках надаються квартири в будинках, обладнаних вантажопідйомними ліфтами та пандусами.

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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 фонді до вселення в нове жилає приміщення.

20. 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 або розірвання договору оренди.

21. Користувач 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.

22. Спори з питань відчуження земельних ділянок, які виникають у зв'язку з реалізацією проекту комплексної реконструкції кварталів вирішуються у судовому порядку.

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

24. 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.

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

### **Стаття 17. 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. 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.

### **Стаття 18. Проекти повторного використання**

1. Проекти повторного використання розробляються провідними базовими 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 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 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.

5. Фонд проектів повторного використання формується 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.

#### **Розділ IV**

### **ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)**

#### **Стаття 19. Нормативне регулювання відносин під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)**

1. Комплексна реконструкція кварталів 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 проводиться тільки за умови дотримання рішень, визначених у документації з просторового планування (генеральних планах, детальних планах території).

#### **Стаття 20. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів**

1. Джерелами фінансування заходів комплексної реконструкції кварталів є:

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

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.

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

3. Фінансування комплексної реконструкції кварталів здійснюється шляхом цільового фінансування проектів комплексної реконструкції.

4. Державна підтримка заходів комплексної реконструкції кварталів 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 кварталів.

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

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

8. Окупність комплексної реконструкції досягається за рахунок:

використання сучасних енергоефективних технологій при реконструкції;

реалізації інвестором-забудовником об'єктів нерухомого майна, які залишилися після забезпечення власників рівноцінними об'єктами нерухомого майна;

підвищення ефективності використання територій населених пунктів.

## **Розділ V**

### **ПІДГОТОВКА КОНКУРСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСІВ**

**Стаття 21. Організація і проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників**

1. Предметом конкурсу 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 господарства.

2. Порядок проведення конкурсу визначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері публічних закупівель

3. Визначення інвесторів-забудовників для реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів орган місцевого самоврядування здійснює на підставі 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.

5. Інформація про проведення конкурсу, у формі повідомлення, оприлюднюється з дотриманням положень закону України «Про публічні закупівлі», 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 юридичні особи.

## **Стаття 22. Порядок планування робіт з комплексної реконструкції кварталів**

1. Квартали (мікрорайони), які відповідно до цього Закону підлягають комплексній реконструкції визначаються на підставі генеральних планів та детальних планів територій населених пунктів, з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами 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 кожного власника об'єкта нерухомого майна, розміщеного в межах кварталу 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, крім випадків народження, смерті, настання інвалідності.

4. Юридичні особи, які є власниками цілісних майнових комплексів на території кварталів (мікрорайонів), що підлягають комплексній реконструкції, проводять підготовчі роботи та реконструкцію зазначених майнових комплексів відповідно до затверджених програм комплексної реконструкції.

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

6. У проектах комплексної реконструкції кварталів 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. Реконструкція 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 в межах історичних ареалів населених місць, їх окремих частин є історико-архітектурний опорний план.

2. Історико-архітектурний опорний план та затверджені 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 Настанови 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 має 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 проектованого 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, обмірjuвальні креслення, акти обстежень поруч розташованих будинків).

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

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

## **Стаття 26. Регулювання земельних відносин під час комплексної реконструкції**

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

### **Розділ VI**

### **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через \_\_\_\_\_ з дня його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у \_\_\_\_\_ строк з дня опублікування цього Закону ":

подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законів України у відповідність із Законом України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду";

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

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