

Закон України

Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проєктів 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, реставрація окремих будівель і споруд, визнаних аварійними в порядку, встановленому законодавством.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

1) аварійна 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, а також негативно вплинути на роботу устаткування, внаслідок чого такий об'єкт визнано непридатним для проживання (для багатоквартирних будинків) або експлуатації (для нежитлових об'єктів);

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

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

4) інвестиційний проєкт - 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 проєкту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів). Розроблення

інвестиційного проекту здійснюється виключно на основі документації з просторового планування, в першу чергу, детального плану території;

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

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

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

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

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

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

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

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

13) реконструкція багатоквартирного будинку - перебудова багатоквартирного будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, функціонального

призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

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, та який одночасно відповідає наступним вимогам:

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

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

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

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

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

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

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

Стаття 3. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) полягає у забезпеченні реалізації громадських і приватних інтересів та спрямована на збільшення площі та якості житлового фонду, створення необхідної кількості об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, виконання благоустрою та озеленення території, створення безбар'єрного середовища.

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

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

- планування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

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

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

об'єднання коштів державного бюджету, інвесторів-забудовників та місцевих бюджетів для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, створення безбар'єрного середовища;

визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) чи окремого аварійного будинку;

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

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

координації органом місцевого самоврядування реалізації інвестиційного проекту;

забезпечення контролю за дотриманням вимог щодо створення умов безбар'єрного доступу для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

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

Стаття 4. Законодавство у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та окремих непридатних для проживання та експлуатації багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури

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

Розділ II

ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ЇХ ВИКОНАВЧИХ ОРГАНІВ, ОБОВ'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.

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 (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- здійснює методичне забезпечення діяльності у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- організує розроблення та координує реалізацію державних програм з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- розробляє і затверджує державні стандарти, норми та правила в межах, установлених законом;
- розробляє методичні матеріали з проектування, техніко-економічної та соціальної оцінки ефективності, для різних способів здійснення робіт з реконструкції і модернізації типових будівель і сформованої з них забудови в різних умовах будівництва;
- приймає рішення про здійснення експериментальної комплексної реконструкції будинків, які належать до застарілого житлового фонду та сприяють поширенню його позитивних результатів;
- забезпечує розроблення і погодження проектів повторного використання для їх подальшого впровадження;
- формує фонд проектів повторного використання;
- готує пропозиції щодо створення та удосконалення кредитно-фінансових механізмів.

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

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 додержанням законодавства України під час проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для виконання зазначених програм;

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

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

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

Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування 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 віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в порядку, визначеному законодавством;

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

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

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

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

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

- затверджують пропозиції своїх виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

- 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), формування інвестиційної політики;

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

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

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

2. Виконавчі органи сільських селищних, міських рад:

- розробляють та подають на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) населеного пункту;

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

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

- забезпечують проведення інженерних вишукувань на ділянці будівництва, які включають роботи з обстеження ділянки для будівництва стартового житлового будинку або іншої ділянки першої черги реконструкції території, ділянок і будівель, розташованих поруч з ділянкою будівництва, підземних і надземних комунікацій та споруд інженерного

забезпечення існуючих будинків, топографо-геодезичну зйомку, інженерно-геологічні вишукування;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стаття 8. Права та обов'язки інвестора-забудовника

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

2. Інвестор-забудовник забезпечує:

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

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

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

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

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

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

Розділ III

КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

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

1. Основною метою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) – є оздоровлення життєвого середовища шляхом реконструкції розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, а також нового будівництва, якщо таке передбачено документацією з просторового планування, створення безбар'єрного середовища.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стаття 11. Проекти повторного використання

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

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

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

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

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

Стаття 12. Реконструкція багатоквартирних будинків з обов'язковим відселенням

1. У разі, коли реконструкція обумовлює призупинення експлуатації багатоквартирного будинку на час проведення будівельних робіт, в ході яких відбувається повна або часткова заміна конструктивних та огорожувальних елементів та/або систем інженерного обладнання, такій реконструкції має передувати надання власникам та наймачам квартир, розташованих в таких об'єктах, рівноцінних об'єктів нерухомого майна, маневреного житлового фонду у безоплатне користування на весь час проведення реконструкції на підставі відповідного договору.

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

3. Обов'язкові умови договору про безоплатне користування:

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

2) строк користування та порядок його продовження;

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

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

У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає обов'язковому вивільненню на час реконструкції, відмовляється від укладення договору, зазначеного у частині першій цієї статті, йому може бути надана грошова компенсація в порядку та на умовах, визначених

цим Законом. Порядок надання такої грошової компенсації визначається Кабінетом Міністрів України.

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

Стаття 13. Реконструкція багатоквартирних будинків без обов'язкового відселення

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

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

3. Проектом комплексної реконструкції об'єктів нерухомого майна без призупинення експлуатації об'єкта мають передбачатися:

1) відновлення властивостей будівель і їх окремих частин до рівня, визначеного чинними технічними регламентами;

2) оптимізація планувальних рішень будинку із заміною інженерного обладнання об'єкта або його істотного оновлення;

3) ремонт або заміна окремих конструкцій або їх елементів (зміцнення фундаменту, ремонту або заміна даху, зовнішніх комунікацій);

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

5) визначення максимальної площі надбудови, яка обмежується несучою здатністю конструктивних елементів будівлі, визначеною за результатами технічного обстеження;

6) здійснення заходів із забезпечення економічно доцільного рівня енергетичної ефективності будівель відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»;

7) пристосування будівель для потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Стаття 14. Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону)

1. Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) передбачає:

- ліквідацію наслідків фізичного зносу цих будівель з оновленням внутрішнього та зовнішнього опорядження, ремонту приміщень спільного користування будинків;

- оптимізацію планувальних рішень будинку, заміну інженерного обладнання або його істотне оновлення;

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

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

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

1. Такий спосіб реконструкції як знесення багатоквартирних будинків, що експлуатуються, із подальшим будівництвом нових допускається виключно у тому випадку, коли застосування інших способів реконструкції, що передбачені цим Законом, є неможливим.

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

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

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

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

5. Стартові багатоквартирні будинки мають будуватися в межах кварталу (мікрорайону), що підлягає комплексній реконструкції, а в разі неможливості, за згодою більшості власників об'єктів нерухомого майна, в суміжних кварталах або інших районах відповідного населеного пункту.

Земельні ділянки для будівництва стартових багатоквартирних будинків надаються в оренду в порядку, визначеному земельним законодавством на підставі рішень органів місцевого самоврядування.

Стаття 16. Особливості договірних відносин

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

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

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

4. В інвестиційному договорі мають бути зазначені:

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

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

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

- загальна вартість робіт з комплексної реконструкції.

5. Істотними умовами інвестиційного договору є:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- строк дії інвестиційного договору;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Власникам садибних житлових будинків, інших будівель і споруд, які вилучаються разом із земельними ділянками для суспільних потреб, надаються за їх згодою рівноцінні земельні ділянки з побудованими на них житловими будинками, будівлями і спорудами або грошова компенсація відповідно до цього Закону з дотриманням норм чинного законодавства України.

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

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

6. Згода на переселення або тимчасове відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень засвідчується договором, укладеним інвестором-забудовником з кожним з них. Договори, укладені інвестором-забудовником з власниками (наймачами) жилих (нежилих) підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Якщо для переселення або тимчасового відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень використовуються будівлі, що належать до державного чи комунального житлового фонду, то укладається тристоронній договір сторонами якого є власники (наймачі) жилих (нежилих) приміщень, органи місцевого самоврядування та інвестори – забудовники.

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

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

9. Включення багатоквартирного будинку в 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.

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

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

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

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

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

14. У разі, коли власник квартири бажає отримати квартиру меншої площі, ніж передбачено цим Законом, йому може бути запропоновано таке приміщення з оплатою інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.

15. Власник квартири має позачергове право в місячний строк з дня переселення на підключення в установленому законодавством порядку до мережі телефонного зв'язку за рахунок інвестора-забудовника у разі, коли викуплені у нього житловий будинок, жилі приміщення були телефонізовані.

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

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

18. Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом або, відповідно про дострокове розірвання договору оренди, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня отримання попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки.

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

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

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

21. Власники об'єктів нерухомого майна, яким відповідно до цього Закону надаються рівноцінні об'єкти нерухомого майна на праві власності, звільняються від сплати

державного мита за посвідчення договорів про відчуження на їх користь відповідних об'єктів, та від адміністративного збору за державну реєстрацію такого права.

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

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

2. У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна не погоджується з результатами оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності, визначеним відповідно до частини першої цієї статті, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник об'єкта нерухомого майна.

Розділ IV

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

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

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

Стаття 20. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

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

- кошти інвесторів-забудовників, які беруть участь у реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);
- кошти, отримані в результаті укладання угод про приватно-державне партнерство;
- кошти державного та місцевих бюджетів;

- кошти підприємств, організацій, на балансі яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, будівлі та споруди в межах територій, стосовно яких прийнято рішення про комплексну реконструкцію;

- інші джерела, не заборонені законом.

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

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

4. Державна підтримка заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) полягає у створенні системи державного страхування кредитів.

5. Кошти державного бюджету спрямовуються на часткове або повне відшкодування відсоткових ставок по кредитах, отриманих для реалізації проекту; повне відшкодування відсоткових ставок за кредитами, або часткове погашення основної суми кредитів, що надаються суб'єктам малого або середнього бізнесу, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку для реалізації інвестиційного проекту комплексної реконструкції(мікрорайонів).

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

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

1. Предметом закупівлі є право заключення інвестиційного договору.

Методика визначення початкової ціни встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику,

державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.

2. Процедура закупівлі має здійснюватися відповідно до законодавства України.

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

умови і порядок проведення конкурсу та укладення інвестиційного договору;

умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу;

строк проведення конкурсу;

4. Обов'язковими умовами конкурсу є:

створення маневреного житлового фонду;

строки будівництва стартових багатоквартирних будинків та їх характеристики;

забезпечення інвестором-забудовником власників об'єктів нерухомого майна, що підлягають обов'язковому вивільненню, рівноцінними об'єктами нерухомого майна, або грошовою компенсацією;

участь інвестора-забудовника у створенні об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) на засадах узгодження інтересів територіальних громад та інвесторів-забудовників або за рахунок спільного фінансування з органами місцевого самоврядування в межах, установлених законодавством.

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

6. У повідомлення повинні бути вказані:

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

інформація про містобудівні умови та обмеження, що діють в межах території, стосовно якої було прийнято рішення про комплексну реконструкцію;

показники мінімально допустимого рівня забезпечення об'єктами соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури.

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

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

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

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 усіх власників об'єктів нерухомого майна, розміщених в межах кварталів застарілого житлового фонду

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

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

5. Під час проведення підготовчих робіт розробляється 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.

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

- квартали (мікрорайони), в межах яких повинна здійснюватися реконструкція житлового фонду, інженерно-транспортної інфраструктури;
- площа території, в межах якої має здійснюватися реконструкція та заміна застарілого житлового фонду;
- обсяг та технічний стан застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до нього, який підлягає реконструкції шляхом знесення з подальшим новим будівництвом;
- обсяг та технічний стан нежитлового фонду, який розміщений в кварталах (мікрорайонах);
- планувальна структура кварталу (мікрорайону);
- обсяги та вартість робіт із зведення багатоквартирних будинків і об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури;

- обсяг жилих (нежилих) приміщень, що вилучається з подальшим наданням рівноцінних площ або грошової компенсації;
- обсяг жилих (нежилих) приміщень, що можуть бути створені для їх комерційної реалізації;
- проектна щільність забудови, черговість та пускові комплекси, умови щодо стартових будинків або необхідного маневреного фонду;
- орієнтовна вартість реалізації проекту.

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

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

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

2. Історико-архітектурний опорний план та 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 ДСТУ–Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану».

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

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

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

Стаття 24 Охорона існуючих будівель і споруд під час проектування реконструкції територій

1. Під час проектування реконструкції територій передбачаються заходи із забезпечення охорони розташованих поруч будинків і споруд.

Поруч розташованими будинками і спорудами вважаються будинки (споруди), розташовані в зоні зміни напружено-деформованого стану ґрунтів основи 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, обмірювальні креслення, акти обстежень поруч розташованих будинків).

2. В акті обстеження технічного стану існуючого поруч розташованого будинку (споруди) зазначаються:

- технічний стан несучих та огорожувальних конструкцій (стіл, 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. 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 багатоквартирних будинків 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.