

5. Атлахович Н. Аналіз фондового ринку Німеччини. 2011. URL: <http://libfor.com/index.php?newsid=701> (дата звернення: 30.10.2018).
6. Регулювання ринку цінних паперів (досвід США, Великої Британії та Німеччини). Інформаційна довідка, підготовлена Європейським інформаційно-дослідницьким центром на запит народного депутата України. URL: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29253.pdf> (дата звернення: 30.10.2018).
7. Global developments in UK financial regulation. Nalivator – worlds news about financial markets and trading. URL: <https://nalivator.com/regulators/fcauk> (дата звернення: 30.10.2018).
8. Кицюк І.В. Розвиток фондового ринку України в контексті євроінтеграційних процесів. *Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2016. № 6. Ст. 156–160.

УДК 342.9

## МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ: ЗАКОНОДАВЧІ ВИМОГИ В КОНТЕКСТІ ПРОБЛЕМИ МАСОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ТА ДЕФІЦИТУ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

### THE LOCAL CONSTRUCTION DOCUMENTATION: LEGISLATIVE REQUIREMENTS IN THE CONTEXT OF THE PROBLEM OF MASS HOUSING BUILDING AND DEFICIENT OF SOCIAL INFRASTRUCTURE BUILDING

**Мороз А.М.,** аспірант кафедри публічного управління  
та адміністрування  
*Національна академія внутрішніх справ*

Стаття присвячена огляду нормативного регулювання розроблення містобудівної документації та проблемі гострого дисонансу у кількості житлового будівництва та будівництва соціальних об'єктів. Наголошено, що пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури. З'ясовано, що генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Визначено, що план зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів, та підлягає стратегічній екологічній оцінці. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій. На підставі визначених законодавством вимог спершу розробляється генеральний план, де враховано зонінг території і розроблено детальний план забудови.

**Ключові слова:** державні будівельні норми, містобудівна документація, пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Статья посвящена обзору нормативного регулирования разработки градостроительной документации и проблеме острого диссонанса в количестве жилищного строительства и строительства социальных объектов. Отмечено, что долевое участие в развитии инфраструктуры населенного пункта заключается в перечислении заказчиком до принятия объекта строительства в эксплуатацию в соответствующий бюджет средств для создания и развития указанной инфраструктуры. Выяснено, что генеральные планы населенных пунктов и изменения в них рассматриваются и утверждаются соответствующими сельскими, поселковыми, городскими советами на очередных сессиях. План зонирования территории разрабатывается на основе генерального плана населенного пункта (в его составе или как отдельный документ) с целью определения условий и ограничений использования территории для градостроительных нужд в пределах определенных зон. Определено, что план зонирования территории разрабатывается с целью создания благоприятных условий для жизнедеятельности человека, обеспечения защиты территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и объектов производства, снижения уровня загрязнения окружающей природной среды, охраны и использования территорий с особым статусом, в том числе ландшафтов, объектов историко-культурного наследия, а также земель сельскохозяйственного назначения и лесов, и подлежит стратегической экологической оценке. Режим застройки территорий, определенных для градостроительных нужд, устанавливается в генеральных планах населенных пунктов, планах зонирования и детальными планах территорий. На основании определенных законодательством требований, первым делом разрабатывается генеральный план, где учтены зонинг территории и разработан детальный план застройки.

**Ключевые слова:** государственные строительные нормы, градостроительная документация, долевое участие в развитии инфраструктуры населенного пункта.

The article is devoted to the review of normative regulation of the development of urban planning documentation and the problem of acute dissonance in the amount of housing construction and construction of social facilities. It was emphasized that the share participation in the development of the infrastructure of the settlement is to transfer the customer to the acceptance of the construction object for exploitation to the appropriate budget for the creation and development of the specified infrastructure. It is revealed that the general plans of settlements and changes to them are considered and approved by the relevant village, settlement, city councils at regular sessions. The zoning plan of the territory is developed on the basis of the general layout of the settlement (in its composition or as a separate document) in order to determine the conditions and restrictions of the use of the territory for urban development needs within the defined zones. It is determined that the zoning plan of the territory is being developed with the purpose of creating favorable conditions for human life, providing protection of territories from emergency situations of anthropogenic and natural nature, preventing excessive concentration of population and production facilities, reducing the level of pollution of the environment, protection and use of territories with special status, including landscapes, objects of historical and cultural heritage, as well as agricultural lands and forests, and is subject to a tragic environmental assessment. The mode of development of territories designated for urban development needs is established in the general plans of settlements, zoning plans and detailed plans of the territories. Based on the requirements of the legislation, a master plan is first developed, which takes into account zoning of the territory and develops a detailed plan of development.

**Key words:** state building standards, urban planning documentation, share participation in the development of the infrastructure of the settlement.

**Актуальність теми.** Наразі здійснюється інтенсивне житлове будівництво як цілих нових районів, так і нового житла у районах з історично-сформованою забудовою. Так, у кварталах, де переважає 4–5-типоверхова забудова кінця XIX – початку XX ст., будуються нові багатоповерхові житлові будинки. У деяких районах будівництво набуло масового характеру. При цьому постали такі проблеми: у новозбудованих нових мікрорайонах виникають труднощі у зв'язку з будівництвом соціальних об'єктів; у районах з історично-сформованою забудовою виявляються переважними освітні заклади. Зокрема, відсутність достатньої кількості закладів освіти призводить до зростання соціальної напруги серед мешканців, а також до погіршення умов перебування дітей у садках і школах, оскільки кількість дітей у функціонуючих освітніх закладах значно перевищує встановлені нормативно-правовими актами норми. Особливої гостроти ця проблема набула в зв'язку із затвердженням Міністерством освіти і науки України своїм наказом від 16 квітня 2018 року № 367 нового Порядку зарахування, відрахування та переведення учнів до державних та комунальних закладів освіти для здобуття повної загальної середньої освіти (надалі – Порядок), зареєстрованого Міністерством юстиції України 05 травня 2018 року. На підставі останнього дитина має навчатися в закладі освіти, на території обслуговування якого вона проживає.

**Вклад основного матеріалу.** Закон України «Про основи містобудування» (надалі – Закон) визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини. Зокрема, Законом визначено, що містобудівна документація є основою для:

- вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення;
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- підготовки вихідних даних для розробки земельно-порядної документації;
- вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- вирішення питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб.

Таким чином, матеріали містобудівної документації мають передувати та лежати в основі прийняття рішень щодо управління земельними ресурсами, які є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування, починаючи з найнижчого рівня територіально-адміністративного устрою України – села, селища, міста, об'єднаної територіальної громади тощо.

Містобудівна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали з питань раціонального використання територій: встановлення меж населених пунктів, планування, забудови, вирішення питань передачі земельних ділянок у власність чи користування тощо.

Містобудівна документація розробляється на державному, регіональному та місцевому рівнях.

На державному рівні це: Генеральна схема планування території України, схеми планування окремих частин території України (кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій).

Чинна Генеральна схема планування території України розроблена на виконання Закону України «Про пла-

нування і забудову територій» (закон втратив чинність з 12.03.2011 згідно із Законом України від 17 лютого 2011 року N 3038-VI), Указу Президента України від 13.05.1997 «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування» та затверджена Законом України «Про Генеральну схему планування території України». Розробником Генеральної схеми планування території України є державне підприємство «Український державний науково-проектний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя». Із графічними матеріалами генеральної схеми можливо ознайомитись на сайті цього підприємства [22].

На регіональному рівні розробляються схеми планування територій областей, районів або їх частин.

На місцевому рівні розробляються генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій населених пунктів, детальні плани територій, містобудівна документація об'єднаних територіальних громад.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (надалі – Мінрегіон) здійснює моніторинг за станом реалізації Генеральної схеми планування території України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.08.2002 № 1291.

Генеральна схема планування території України є основою та вихідними даними для документації з просторового планування Автономної Республіки Крим, областей та районів більш крупного масштабу.

Вимоги схем планування території Автономної Республіки Крим чи області передбачені ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях».

За усіма областями України, крім Київської області, схеми планування Автономної Республіки Крим та областей розроблені державним підприємством «Український державний науково-проектний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя». 12,5% всіх схем планування областей розроблені до 1991 року. Найстаріша затверджена схема планування Тернопільської області датована 1979 роком. У майже половини областей України схеми планування їх територій не опубліковані у відкритому доступі у мережі Інтернет, що ускладнює зручність її використання та уповільнює розвиток соціально-економічної та інженерної інфраструктури відповідних областей. Актуальними схемами планування, які розроблені після 2011 року, забезпечені лише 10% районів України [21].

Вимоги щодо підготовки Генеральних планів населених пунктів викладені у ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад і зміст генерального плану населеного пункту». Згідно з пунктом 4.3 цього ДБН генеральний план населеного пункту має визначати основні принципи і напрями планування організації та функціонального призначення території, формування системи громадського обслуговування населення, організації вулично-дорожньої та транспортної мережі, інженерного обладнання, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища історичних населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Всі міста України забезпечені генеральними планами, але не більше 25% з них розроблені після 2011 року, тобто є актуальними. Більш складна ситуація із генеральними планами сіл та селищ. Вони забезпечені на 72% генеральними планами та не більше 7,5% з них розроблені після 2011 року [21].

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон населених пунктів. Розроблення планів зонування

території (зонінгу) передбачено статтею 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Сьогодні тільки 20% міст забезпечені планами зонування території.

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території у крупному масштабі, що дозволяє планувати розміщення окремих будівель та споруд. Розроблення детальних планів території передбачено статтею 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Попит на детальні плани території в Україні зумовлений насамперед тим, що згідно із статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» без плану зонування території чи детального плану території не можна надавати земельні ділянки із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб. Такі обставини зумовили практику розроблення детальних планів винятково на територію, по якій планується виділити земельну ділянку із земель державної або комунальної власності.

Відповідно до діючого нормативного регламентування схема виконання робіт з розроблення містобудівної документації на замовлення місцевих органів влади та місцевого самоврядування виглядає наступним чином:

1. Прийняття рішення щодо необхідності розроблення містобудівної документації;
2. Прийняття рішення про розроблення містобудівної документації;
3. Визначення замовників містобудівної документації;
4. Оприлюднення рішення про початок розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї;
5. Визначення розробника містобудівної документації;
6. Складання завдання на розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї;
7. Надання розробнику оновленої картографічної основи, складеної відповідно до вимог законодавства;
8. Звернення до облдержадміністрації щодо визначення державних інтересів;
9. Надання розробнику вихідних даних, а також вимог щодо розміщення об'єктів державного і регіонального значення або доручення щодо їх збирання;
10. Забезпечення проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проєкті містобудівної документації на місцевому рівні;
11. Розроблення містобудівної документації;
12. Узгодження проєкту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, в частині врегулювання питань щодо територій спільних інтересів;
13. Подання проєкту містобудівної документації на розгляд архітектурно-містобудівною радою;
14. Подання містобудівної документації експертній організації для проведення експертизи;
15. Затвердження містобудівної документації;
16. Оприлюднення містобудівної документації на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у загальнодоступному місці у приміщенні органу місцевого самоврядування;
17. Передача примірників (комплекту) містобудівної документації замовнику, відділу містобудування та архітектури облдержадміністрації;
18. Внесення відомостей про містобудівну документацію до системи містобудівного кадастру.

Містобудівна документація нерозривно пов'язана з землевпорядною документацією. На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території розробляється план земельно-гос-

подарського устрою, який після його затвердження стає невіддільною частиною відповідної містобудівної документації. Послідовність виконання робіт з розроблення генерального плану населеного пункту та документації із землеустрою визначається будівельними нормами, державними стандартами і правилами та завданням на розроблення (внесення змін, оновлення) містобудівної документації, яке складається і затверджується її замовником за погодженням з розробником.

З аналізу вищевказаного вбачається, що зміст управління у сфері містобудівної діяльності передбачає планування територій на державному, регіональному та місцевому рівнях (частина перша статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Розроблення містобудівної документації усіх рівнів є обов'язком відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (статті 12 – 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закони України «Про основи містобудування», «Про місцеві державні адміністрації», «Про місцеве самоврядування в Україні»).

За рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування для розроблення плану зонування, детального плану території крім коштів державного та місцевих бюджетів можуть залучатися кошти з інших джерел, не заборонених законом, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування (частина четверта статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). За таких умов суб'єкти містобудування, які мають наміри щодо забудови територій, часто вимушені фінансувати розроблення містобудівної документації на місцевому рівні. Це погіршує інвестиційну привабливість будівельної діяльності, створює додаткове навантаження для бізнесу та призводить до здорожчання вартості будівництва.

Згідно з частиною другою, третьою статті 40 Закону України від 17.02.2011 N 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон N 3038) замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

Частиною першою статті 40 названого Закону передбачено, що порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону. Отже, звертаємо увагу, що частиною першою статті 40 Закону N 3038 встановлено законодавчу норму прямої дії про обов'язковість встановлення органом місцевого самоврядування порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту відповідно до норм цього Закону.

Такий порядок, прийнятий та оприлюднений органом місцевого самоврядування, відповідно до норм частини першої статті 144 Конституції України, є нормативно-правовим актом, обов'язковим до виконання на відповідній території.

У разі відсутності такого нормативно-правового акту замовники будівництва матимуть правові підстави для відмови від укладення договору про пайову участь, оскільки саме таким актом встановлюються як порядок залучення коштів пайової участі, так і порядок розрахунку розміру пайової участі, без якого неможливо буде органу місцевого самоврядування довести коректність зробленого розрахунку величини пайової участі конкретного замовника будівництва, що є істотною умовою такого договору згідно з нормами частини дев'ятої статті 40 Закону N 3038.

Нормами абзацу першого частини дев'ятої статті 40 Закону N 3038 встановлено строки, протягом яких укладається договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту – не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника будівництва щодо його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

Тобто замовник будівництва має звернутись до відповідного органу місцевого самоврядування зі зверненням щодо укладення договору про пайову участь не пізніше ніж за 15 робочих днів до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію з тим, щоб протягом зазначеного часу таким органом було підготовлено необхідний розрахунок величини пайової участі та проект договору про пайову участь, який замовник після ознайомлення має підписати з дотриманням вимоги щодо строку – до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію. При цьому необхідно враховувати, що сьогодні, згідно з нормами Закону N 3038, органи місцевого самоврядування та їх виконавчі органи не беруть участі в процесі прийняття закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію, отже, обумовлення порядку, у тому числі й строків, укладення договорів про пайову участь та контролю за своєчасністю їх укладення, є важливою умовою встановлюваного органом місцевого самоврядування порядку залучення коштів пайової участі.

Скасування пайового внеску у розвиток інфраструктури населеного пункту було передбачено у схваленому Урядом законопроекті № 6540 про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні. Мотивацією останнього слугувало те, що, по-перше, такий пайовий внесок не має чіткого цільового характеру (кошти, сплачені у якості внеску, не обов'язково йдуть на інфраструктуру), по-друге, цих коштів недостатньо для створення нових об'єктів соціальної інфраструктури. Таким чином, відсутність чітких прозорих механізмів спричиняє корупцію. Подібної практики не існує у європейських країнах. Крім того, за даними рейтингу Doing Business, існування пайового внеску збільшує витрати на адміністративні процедури у будівництві в Україні (за умови будівництва промислового об'єкту) у середньому до 15,2%. Однак станом на 20.03.2018 вказаний законопроект було знято з розгляду.

Закон України «Про будівельні норми», що набрав чинності 08.12.2009, визначає правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації і застосування будівельних норм. До його прийняття роботи у цій сфері опосередковано регулювалися Законами України «Про стандартизацію», «Про підтвердження відповідності», «Про основи містобудування» та «Про архітектурну діяльність», які не охоплювали повною мірою діяльність у сфері нормування у будівництві, а лише врегульовували окремі питання, що є складниками нормотворчої діяльності у будівництві.

У ст. 1 Закону України «Про будівельні норми» законодавець визначив поняття:

– «нормування у будівництві» як діяльність з розроблення та затвердження будівельних норм для обов'язкового застосування у сфері будівництва, містобудування та архітектури з метою формування безпечного середовища для життя і здоров'я людини;

– «будівельні норми» – затверджений суб'єктом нормування підзаконний нормативний акт технічного характеру, що містить обов'язкові вимоги у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

З 01.09.2018 вступили у силу такі оновлені ДБН щодо планування та забудови територій, шкіл:

– ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», розроблений на заміну ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

– ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;

– ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»;

– ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств»;

– ДБН Б.1-2-95 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України»;

– СНІП-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»;

– ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», розроблений на заміну ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів».

Так, новий ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» ввів обмеження на допустиму висотність житлової забудови в населених пунктах залежно від чисельності населення. До цього законодавча нерегульованість питання встановлення параметрів висотності забудови стала наслідком спотворення архітектурної виразності населених пунктів, відсутності умов для належної та безпечної експлуатації об'єктів, їх водопостачання, водовідведення, сміттєвивезення, забезпечення пожежної безпеки, а також забезпечення соціальною інфраструктурою об'єктів соціальної інфраструктури (шкіл, дитсадків).

Відповідно до частини п'ятої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження повинні визначати гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації (частина третя статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

З 1 вересня 2018 року, згідно з введеним в дію ДБН В.2.2-12:2018, введено обмеження максимальної висоти житлової забудови залежно від класифікації населених пунктів та чисельності їх населення, а саме:

– сільські населені пункти з чисельністю до 1 000 осіб – винятково садибна забудова;

– сільські населені пункти понад 1 000 осіб – садибна забудова та багатоквартирні будинки висотою до 12 м (до 4-х поверхів включно);

– селища міського типу – висотність багатоквартирної житлової забудови до 15 м (до 5 поверхів включно);

– міста з чисельністю осіб до 50 тисяч – висотність багатоквартирної житлової забудови до 27 м (до 9-ти поверхів включно);

– міста з населенням 50–100 тисяч осіб – висотність багатоквартирних будинків до 48 м (до 16-ти поверхів включно);

– міста з чисельністю понад 100 тисяч осіб – висотність багатоквартирних будинків встановлюється документацією з просторового планування.

Звертаємо увагу, що однією з підстав для відмови у видачі сертифіката про готовність об'єкта до експлуатації є невідповідність об'єкта проектній документації на будівництво такого об'єкта та/або вимогам будівельних норм, державних стандартів і правил (частина 7 статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). В зв'язку з вказаним, враховуючи оновлені вимоги ДБН щодо гранично допустимої висотності будинків, будівель та споруд, до об'єктів, що споруджені або споруджуються наразі відповідно до проектної документації, розробленої відповідно до ДБН 360-92\*\*, необхідно керуватись положеннями частини першої статті 58 Конституції України. Це положення частини першої статті 58 Конституції України отримало офіційне тлумачення згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 09.02.99 р. № 1-рп/99. Так, за загальноновизаним принципом права, закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції

України, за якою дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце. Кореспондуючу норму містить і п. 4.8. ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», за замістом якої проектна документація має бути розроблена з урахуванням усіх документів будівельних норм та стандартів, чинних на час її передачі у виробництво. Проектна документація, затверджена відповідно до чинного законодавства, не підлягає коригуванню у зв'язку з введенням нових будівельних норм, за винятком випадків, коли це коригування зумовлене підвищенням у нових будівельних нормах вимог безпеки, у тому числі щодо забезпечення механічного опору та стійкості (міцності), електро-, вибухотапожежобезпечності об'єкта та доступності для маломобільних груп населення, для забезпечення яких повинні бути виконані необхідні будівельні роботи.

Також, згідно з ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки та споруди. Заклади освіти», дозволено розміщення дитсадків у житлових будинках. Попередні норми дозволяли розташовувати дитсадки лише в окремих будівлях. Відтепер дозволено вбудовувати невеликі дитсадки в першій-другій поверхні житлових будинків. Передбачено створення інклюзивного начального простору. Якщо раніше жодних вимог до доступності дитсадків та шкіл для маломобільних дітей не було, то в нових нормах передбачено забезпечення безперешкодного доступу для таких категорій. Для цього в навчальних закладах облаштуватимуть пандуси, ліфти, додаткові приміщення для медичного обслуговування та проектуватимуть спортзали, роздягальні, ігрові кімнати, спальні, туалети.

Збільшиться нормативна площа начальних класів з 2–2,4 м<sup>2</sup> до 3 м<sup>2</sup> на одного учня та дозволяється урізноманітнювати планування класів, створювати в них додаткові зони та відходити від типового розташування парт.

Передбачена обов'язкова енергомодернізація шкіл та облаштування інклюзивного простору в приміщеннях.

Наразі є чинними державні санітарні правила і норми влаштування, утримання загальноосвітніх навчальних закладів та організації навчально-виховного процесу, ДСанПіН 5.5.2.008-01, затверджені постановою Головного державного санітарного лікаря України від 14 серпня 2001 р. № 63, що поширюються на загальноосвітні навчальні заклади I, I-II, I-III ступенів, спеціалізовані школи I, II, III ступенів, гімназії, ліцеї, колегіуми, що проєктуються, будуються, реконструюються, та ті, що існують незалежно від тилу, форми власності і підпорядкування. Проте Міністерство охорони здоров'я (МОЗ) України у співпраці з Міністерством освіти і науки України та експертами розробили новий Санітарний регламент для закладів загальної середньої освіти. Відповідний проект наказу МОЗ України винесено на громадське обговорення.

Новий Санітарний регламент для дошкільних навчальних закладів, затверджений наказом Міністерства охорони здоров'я України від 24.03.2016 № 234 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 14 квітня 2016 р. за № 563/28693, набув чинності з дня опублікування (офіційно опубліковано в Офіційному віснику України № 38 (24.05.2016)).

Вищенаведеними нормативними актами встановлюються перелік і розрахункові показники нормативної забезпеченості об'єктами громадського обслуговування населення, в тому числі закладами освіти.

**Висновки.** Можливими шляхами поліпшення ситуації у проблемі недостатнього забезпечення актуальною містобудівною документацією може бути забезпечення фінансування розроблення містобудівної документації усіх рівнів органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування шляхом:

- визначення в рамках бюджетної децентралізації конкретних джерел надходження бюджетних коштів, що спрямовуються на розроблення містобудівної документації;

- пошуку позабюджетних джерел фінансування розроблення містобудівної документації шляхом залучення коштів міжнародної технічної допомоги, грантів, кредитів, наданих під державні гарантії;

- залучення коштів замовників будівництва, інших суб'єктів містобудування для розроблення містобудівної документації на компенсаційній основі.

- визначення для інвестиційно-привабливих територій строків розроблення містобудівної документації, врахування їх дотримання під час оцінки діяльності органів влади, встановлення відповідальності відповідних державних органів влади й місцевого самоврядування та їх посадових осіб за відсутність актуальної містобудівної документації.

1. На цей час склалась ситуація, коли сільська місцевість забудовується як і в містах, хоча не має для цього достатніх інженерних комунікацій, не вистачає соціальної інфраструктури, не забезпечується належним чином і важливий критерій пожежної безпеки. Отже, законодавцем було гармонізовано простір у плануванні подальшого розвитку населених пунктів, враховуючи можливість їх інфраструктури – введено обмеження по житловій забудові населених пунктів залежно від їх класифікації та кількості проживаючого населення.

2. Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремих документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів, та підлягає стратегічній екологічній оцінці. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту. План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції. Детальний план території у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою. Детальний план території за межами населеного пункту розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій. Отже, на підставі визначених законодавством вимог спершу розробляється генеральний план, де враховано зонінг території і розроблено детальний план забудови. Відповідно до чинних сьогодні нормативів генеральний план повинен враховувати, що на 1 000 жителів має припадати 135 навчальних місць, і таким чином, встановлювати абсолютно певні ділянки для будівництва об'єктів соціальної інфраструктури. Як встановлює п. 4 ст. 26 Закону

України «Про регулювання містобудівної діяльності», право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації. З аналізу вищезазначених законодавчих норм випливає, що забудовник керується вимогами, отриманими ним від органів місцевого самоврядування. Отже, питання гострого дисонансу у кількості житлового будівництва та будівництва соціальних об'єктів має бути поставлене до органів, до повноважень яких чинне законодавство відносить вирішення такого питання.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року, із змінами і доповненнями. *Відомості Верховної Ради*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
2. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII (із змінами і доповненнями). / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI (із змінами і доповненнями). / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
4. Закон України «Про будівельні норми» від 05.11.2009 № 1704-VI (із змінами і доповненнями). / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17>.
5. Закон України «Про планування і забудову територій» від 20.04.2000 № 1699-III. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>.
6. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 № 3059-III. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>.
7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР (із змінами і доповненнями). / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про забезпечення реалізації Закону України «Про Генеральну схему планування території України» від 29.08.2002 № 1291. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1291-2002-%D0%BF>.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України» від 30.04.2014 № 197. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF>.
10. Наказ Міністерства освіти і науки України від 16.04.2018 № 367 «Про затвердження Порядку зарахування, відрядження та переведення учнів до державних та комунальних закладів освіти для здобуття повної загальної середньої освіти». / Міністерство освіти і науки України. URL: <https://mon.gov.ua/ua/npa/pro-zatverdzhennya-poryadku-zarahuvannya-vidrahuvannya-ta-perevedennya-uchniv-dozhnavnih-ta-komunalnih-zakladiv-osviti-dlya-zdobuttya-povnoyi-zagalnoi-serednoyi-serednoyi-osviti>.
11. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» від 13.07.2012 № 358.
12. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» від 12.03.2012 № 105. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0358858-12>.
13. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» від 23.04.2018 № 100. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0593-18>.
14. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти» від 25.04.18 р. № 106. / *Верховна Рада України*. URL: [http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id\\_doc=77313](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=77313).
15. ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях». URL: <http://kbu.org.ua/assets/app/documents/dbn2/17.1.%20ДБН%20Б.1.1-13~2012.%20Склад%20та%20зміст%20містобудівної%20до.pdf>
16. ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад і зміст генерального плану населеного пункту». URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf>.
17. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». URL: [http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/DBN\\_B.2.2-12\\_2018.pdf](http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/DBN_B.2.2-12_2018.pdf).
18. ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти». URL: [http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/V223\\_InBul.pdf](http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/V223_InBul.pdf).
19. Державні санітарні правила і норми влаштування, утримання загальноосвітніх навчальних закладів та організації навчально-виховного процесу, ДСанПіН 5.5.2.008-01, затверджені постановою Головного державного санітарного лікаря України від 14.08.2001 № 63. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0063588-01>.
20. Рішення Конституційного суду України від 16.04.2009 № 7-рп/2009. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-09>.
21. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні № 6540 від 06.06.2017. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JH51O00A.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH51O00A.html).
22. Зелена книга «системний перегляд якості державного регулювання ринку «розроблення містобудівної документації», Офіс ефективного регулювання BRDO, квітень – 2018. URL: [https://cdn.regulation.gov.ua/26/31/06/de/regulation.gov.ua\\_Зелена\\_книга\\_Розроблення\\_містобудівної\\_документації.pdf](https://cdn.regulation.gov.ua/26/31/06/de/regulation.gov.ua_Зелена_книга_Розроблення_містобудівної_документації.pdf)
23. Сайт ДП Український Державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромисто» URL: <http://dipromisto.gov.ua/index.php?categoryid=67>.