

Сильні міста. Сильна Україна

ПРОЕКТ ЗАКОНУ ПРО ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ В УКРАЇНІ

**Біла книга: Пропозиції щодо законодавчого та
адміністративно-правового реформування сфери
міського розвитку в Україні**

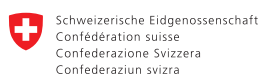
(Додаток 1)

Проф. д-р Янош Бреннер

за дорученням робочої групи з напрацювання змін
до законодавства у сфері містобудування та
міського розвитку



Виконавець:



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**



ЗМІСТ

Частина 1. Огляд регулюючих положень та обґрунтування

Чому новий закон?.....	5
Підстави	5
Центральний елемент комунального самоврядування.....	6
Сфера застосування та цільові групи	6
Що таке просторове планування?	6
Про просторове планування взагалі	7
Окремі теми регулювання просторового планування. та їхнє впровадження	8
Перехідні положення	9

Частина 2. Проект закону про просторове планування

Розділ перший – Загальні положення щодо просторового планування 13

Розділ другий – Регламент міжрегіонального просторового планування..... 13

Розділ третій – Регламент місцевого просторового планування 21

Частина перша – Загальні положення.....	21
Частина друга – План території об'єднаної територіальної громади..... та всіх інших громад, які існують згідно з діючими правовими нормами (генеральний план)	26
Частина третя – План зонування території та детальний план території.....	28
Частина четверта – Співпраця з приватним сектором економіки;	31
спрощена процедура	

Розділ четвертий – Забезпечення планування..... 33

Частина перша – Заборона внесення змін і відстрочення заяв на будівництво	33
Частина друга – Законне переважне право громади на купівлю	34

Розділ п'ятий – Регламентація використання у будівельних..... 36 та інших цілях; відшкодування

Частина перша – Дозвіл на виконання проектів.....	36
Частина друга – Відшкодування та компенсація вартості планування	41

Розділ шостий – Землеустрій 45

Частина перша – Перепланування	45
Частина друга – Спрощена процедура перепланування	55

Розділ сьомий – Конфіскація..... 57

Частина перша – Припустимість конфіскації.....	57
Частина друга – Відшкодування.....	60
Частина третя – Процедури конфіскації.....	64

Розділ восьмий – Інженерна підготовка території до забудови 70 та природоохоронні заходи

Частина перша – Загальні положення.....	70
Частина друга – Внесок на інженерну підготовку	71
території до забудови	
Частина третя – Природоохоронні заходи.....	74

Розділ дев'ятий — Містобудівні заходи санації та розвитку.....	75
Частина перша — Загальні положення.....	75
Частина друга — Підготовка та проведення санації.....	77
Частина третя — Особливі правові положення про санацію.....	81
Частина четверта — Відповідальні за санацію та інші виконавці.....	84
Частина п'ята — Завершення санації.....	86
Частина шоста — Державне фінансування містобудування.....	88
Частина сьома — Заходи з розвитку містобудування.....	88
Розділ десятий — Статут про збереження, містобудівні вимоги та інші.....	92
положення стосовно виконання проектів місцевого планування територій	
Частина перша — Статут про збереження.....	92
Частина друга — Містобудівні вимоги.....	93
Частина третя — План соціального розвитку та виплата.....	96
матеріальної допомоги	
Частина четверта — Стосунки винайму та оренди.....	97
Частина п'ята — Місцеве просторове планування та землеустрій.....	98
Частина шоста — Визначення вартості.....	98
Розділ одинадцятий — Перехідні та прикінцеві положення.....	101
Додаток 1. Екологічний звіт та міжрегіональне просторове планування.....	105
Додаток 2. Екологічний звіт та місцеве просторове планування.....	109
Додаток 3. Положення стосовно місцевих просторових планів.....	113
про вид та обсяг будівельного та іншого використання.	
Частина перша — Положення про вид будівельного використання.....	115
Частина друга — Положення про розмір забудови.....	121
Частина третя — Спосіб забудови, площі земельної.....	124
ділянки під забудову	

ЧАСТИНА 1.

**ОГЛЯД РЕГУЛЮЮЧИХ
ПОЛОЖЕНЬ ТА
ОБҐРУНТУВАННЯ**

Чому новий закон?

Запропонована тут нова версія закону являє собою нову систематизовану редакцію та врегулювання українського законодавства і системи управління з метою розвитку міст та громад України.

Частина 1 містить найважливіші, також для фахівців-неюристів, регулятивні положення та обґрунтування цього нового закону. Друга частина містить викладення формулювань закону. Таким чином, зацікавленим особам, котрі не є юристами, зміст та мета цього закону мають бути зрозумілими. Нові регулювання, запропоновані у частині 2, замінять або припинять чинність багаточисельних положень, які існували досі (конкуруючі закони). Новий закон містить суть концепції широких реформ, подробиці котрої зведені у так звану «Білу книгу. Пропозиції щодо законодавчого та адміністративно-правового реформування сфери міського розвитку в Україні». Тобто, новий закон є важливою частиною сформульованих там вимог до реформування. Біла книга буда сформована міжнародними та національними експертами в рамках проекту «Інтегрований розвиток міст в Україні» та проекту U-Lead. U-Lead — це урядовий проект, котрий фінансується Німеччиною, Данією та Європейським Союзом. Він має допомогти під час реалізації реформ децентралізації.

Підстави

Містобудівні норми в Україні являють собою велику кількість іноді діаметрально протилежних регулювань та законодавчих актів. За рішенням про посилення комунального самоврядування за принципом субсидіарності, багато повноважень необхідно делегувати з національного рівня на комунальний (місцевий). Крім того, слід позбутися системних помилок у зв'язку із зарегульованістю будівельних норм та положень просторового планування, усунути суперечності та адаптувати порядок управління та реалізації виконавчих положень до європейських норм.

У частині 2 пропонується конкретний текст закону, який значною мірою спирається на діючі положення законодавства Федеративної Республіки Німеччина. Текст цього закону включає в себе важливі регулювання щодо діючої досі версії містобудівних норм № 5621 (зокрема – розширення повноважень громади стосовно планування на всю підпорядковану їй територію), але розширює чинність вказаних регулювань розповсюджуючи її на центральні елементи. Повноваження стосовно міського планування делегуються міським адміністраціям та громадам у поєднанні з цілим рядом конкретних завдань. Керівництво областей та національний уряд надалі зосереджується на регіональному та міжрегіональному плануванні при тісному обміні плановими завданнями на рівні міст (принцип протитоку). Для міських адміністрацій створюються правила, котрі ці адміністрації виконуватимуть, спираючись на власний статут.

Таким чином, виконується довгострокове завдання міських адміністрацій та громад стосовно містобудівного розвитку та планування, а також — основна вимога програми уряду 2014 р. Крім того, запропонований проект закону враховує вимоги Європейської Хартії комунального самоврядування з точки зору субсидіарності (делегування повноважень на якомога нижчий адміністративний рівень)

Таким чином, виконання завдань стає близьким до потреб громадян та переміщується на найнижчий придатний до цього рівень. Для громад це означає суттєве посилення її дієздатності, але для цього потрібні також відповідні кваліфіковані кадри.

Запропонований текст значною мірою орієнтований на адміністративно-правову модель Німеччини, чия управлінська структура, у цьому відношенні, має найбільше схожих рис з сучасною обласною структурою України. Крім того, уряд заявив про свій намір узяти цю модель за основу нової майбутньої адміністративно-правової концепції просторового планування.

Центральний елемент комунального самоврядування

Реформа просторового планування є центральним елементом впровадження комунального самоврядування. Вона знаходиться в центрі складного переплетіння взаємодіючих між земельним законодавством, кадастром, адміністративними повноваженнями, землеустроєм та просторовим плануванням, регіональним розвитком, фаховим плануванням та відповідними нормами, а також виконавчими інструкціями. Такі взаємозалежності слід відповідно враховувати. Крім того, при оновленні Закону про містобудування, важливе значення мають масштаб та рамки орієнтації, пов'язані з зобов'язаннями України. Тут насамперед слід згадати «Директиви Хартії неперервного розвитку європейського міста», «Європейську Хартію місцевого самоврядування» та вимоги Програми ООН (UN Agenda 2030), цілям якої слугують 11 директив розвитку міст. Крім того, головною політичною лінією уряду визначено «Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні», ухвалену постановою Кабінету Міністрів України у квітні 2014 р., яка делегує органам місцевого самоврядування ряд повноважень. Серед них: планування просторового розвитку громади, управління будівельними заходами та розвиток комунальної інфраструктури. Цим питанням також присвячений «Меморандум щодо реалізації Хартії неперервного міського розвитку (Лейпцігська Хартія)», прийнятий у 2016 році Мінрегіонбудом.

Проект закону, що тут наводиться, також підтримує основні зазначені в Білій книзі пропозиції громадянського суспільства, головних архітекторів міст та громад, які впроваджують реформу, а також — інших спеціалістів та неурядових організацій.

Сфера застосування та цільові групи

В галузі розвитку міст та громад України існує велика потреба в діях. За статистикою, зараз існує 29 000 населених пунктів (з кількістю мешканців до 1500), з них близько 600 селищ (проміжний етап між селом та містом; в Україні — з кількістю населення до 10 000 мешканців). Крім того, є ще 500 міст, серед яких 400 — з історичними центральними районами, та 25 обласних центрів, а також столиця — Київ — як проблема адміністративно-технічного та планувального характеру. До кінця 2016р. має відбутися добровільне злиття близько 300 об'єднаних територіальних громад. Такі громади мають шанс повногосподарсько «перезапуску» свого розвитку та просторового планування.

Що таке просторове планування?

За звичай, просторове планування, на всіх рівнях, відповідає на питання, що та де має виникнути, яким буде нове використання, як стабілізувати, розширити або припинити існуюче використання. Перед тим, як вирішувати такі питання, відповідна територіальна організація (а в галузі містобудування це — міські адміністрації та громади) повинна чітко уявляти собі, чого вона прагне, тобто, усвідомлювати, як реально буде та має розвиватися територія протягом наступних 10-15 років. Така організація має з'ясувати для себе, чи має громада якісь самобутні ознаки, які відрізняють її від усіх інших громад, і якщо так, яким чином можна використати ці ознаки на користь власного розвитку. Як розвиватиметься демографічна ситуація: матимемо зростання чи скорочення чисельності населення? Це повинно спиратися на широку участь громадян, на консенсус всіх учасників, якого слід досягти по якомога більшому колу питань щодо постановки цілей. Усі ці міркування мають призвести до створення інтегрованої концепції розвитку міста чи громади, яку слід розробити ще до просторового планування, для всієї території громади або її частин. Зараз такі інтегровані концепції розробляються українським урядом у Львові, Чернівцях, Вінниці, Житомирі, Києві (Подільському районі) та Полтаві за підтримки Швейцарії та Німеччини в рамках проекту «Інтегрований розвиток міст в Україні».

На прикладі Німеччини видно, що планування розвитку міста (неформальне, по суті не прописане у законодавстві та не врегульоване за змістом), звичайно, не можна повністю відділити від різних (законодавчо врегульованих) форм просторового планування, бо міркування стосовно розвитку певної частини міста чи іншого населеного пункту є міркуваннями просторового характеру, і навпаки — план користування територіями містить стратегічні елементи міського розвитку.

Але дуже важливою є актуалізація цієї системи цілей розвитку, для якої слід визначити місце у просторі. Планування міського розвитку є значним політичним завданням; тут громада, в ідеалі, спираючись на широкий консенсус своїх громадян, виходить за межі хоча необхідної, але недостатньої ролі «арбітра», стаючи самосвідомою «дійовою особою» розвитку. Головна роль громади у плануванні, поряд з основами законодавства, повинна бути сильніше закріпленою у повсякденній практиці планування. Створення та врахування концепцій розвитку громади однозначно закріплене у законопроекті, сформульованому у частині 2 цієї концепції (ст.15, п.1, реч. 2; ст. 15 п. 5 підп. 11; ст. 156 підп. 4).

Важливо, щоб громади вважали ці концепції реальним результатом власної роботи та активно реалізовували їх, тому громадянам спочатку взагалі не слід пропонувати ніякого проекту, а спитати їх, як вони собі його уявляють. Після того, як у цьому відношенні сформувалися певні акценти, можна переходити до процедури модерації в робочих групах за підтримки професіоналів, а потім синтезувати інформацію. Такий підхід повністю змінить існуючу систему. Якщо досі плани міста розроблялися централізовано національним урядом майже без залучення населення, то відтепер перше слово буде за громадянами.

Крім того, рекомендується документувати заяви громадян про те, що вони надали свої пропозиції, які не були враховані, та обґрунтовувати відхилення таких пропозицій. Це сприятиме кращому ставленню громадян до громади як до організації.

Про просторове планування взагалі

У майбутньому українська система планування буде значно чіткіше організована; при цьому зразком вдалого практичного прикладу слугує німецька система планування. Законодавці наполегливо рекомендують провести таку собі «реформу повного оновлення», замість того, щоб лише перебудувати існуючу систему. В той час, коли зараз, а також згідно з законопроектом № 5126 передбачається просто неосяжна кількість різноманітних просторових планів, залишається лише декілька чітко сформульованих типів планів, які, за своєю систематикою та термінологією, в усякому разі, спираються на українські традиції планування, щоб полегшити перехід. Стаття 1 законопроекту передбачає наступне:

- (1) Державна територія України та її частини (**міжрегіональне територіальне планування**) а також території громад (**місцеве територіальне планування**) розвиваються, впорядковуються та забезпечуються планами територій та впровадженням цих планів.
- (2) Планами, які належать до **міжрегіонального** територіального планування, є:
 1. Генеральна схема планування території України
 2. Схеми планування окремих частин територій, визначених постановою Верховної Ради, та території Автономної Республіки Крим
 3. Схеми планування територій областей;
 4. Схеми планування територій районів
- (3) Планами, які належать до **місцевого** територіального планування, є:
 1. План території об'єднаної територіальної громади та територій всіх інших громад, які існують згідно з відповідними діючими правовими положеннями (надалі — **генеральний план**);
 2. План будівельного зонування для окремих місцевостей, заселених частин міста або інших великих частин території громади (надалі — **план будівельного зонування**);
 3. Детальний план для окремих, невеликих частин території громади (надалі — **детальний план**)

З точки зору планування, план будівельного зонування є варіантом детального плану, який в німецькій традиції планування можна порівняти, напр., з планами черговості забудови м. Гамбург, перенесеними на прості плани забудови. Крім того, зберігається правовий інститут місцевих будівельних норм (заради спрощення, названий у законопроекті Статутом).

У законопроекті, до складу Додатку 3 (стор. ...) були включені положення, які спираються на німецьке адміністративне розпорядження про задоволення потреб будівництва, які дають можливість громадам, як основу планування, визначити тип та масштаб використання території під будівництво.

Стосовно всього «набору планів» (національного, регіонального, міського рівнів та рівня громади) діє принцип протитоку, тобто — розвиток, впорядкування та забезпечення частин території повинно корелювати з реаліями та вимогами до території в цілому; і навпаки — розвиток, впорядкування та забезпечення всієї території повинно враховувати реалії та вимоги її частин. Просторові плани відповідного нижчого рівня слід розробляти на основі просторового плану наступного вищого рівня, причому поняття «розробляти», яке за німецькою традицією планування, що має застосовуватися тут, дає простір для власних проектних міркувань на відповідному плановому рівні.

Масштаби накреслення плану можна вільно вибирати за доцільністю: для планів будівельного зонування рекомендується масштаб 1 : 5000, для детальних планів — масштаб 1 : 1000.

Окремі теми регулювання просторового планування та їхнє впровадження.

У контексті відповідних планів, для потенційно зацікавлених у забудові осіб, а також для сусідів, вирішальним є питання дозволу на виконання проектів (ст. 44 і далі). Принциповим є питання, чи існує детальний план або план будівельного зонування для відповідної земельної ділянки (ст. 45). Якщо так, та будівельний проект не суперечить плану, то слід надати дозвіл на будівництво (за наявності дрібних відхилень можливе звільнення від вимог плану (ст.46). Якщо такого плану немає, а будівельний проект належить до внутрішньої зони забудованого простору, то дозвіл на будівництво також надається (ст. 49). Якщо земельна ділянка знаходиться на незабудованій території, прилеглий до населеного пункту, то забудова дозволяється за дотримання дуже вузькоспецифічних передумов (див. ст.50). Недостатньо лише створювати гарні плани. Їх треба реалізовувати. Але для цього потрібна велика кількість юридичних інструментів. Зараз в українському законодавстві про містобудування поки що відсутня жорстка та послідовна стратегія, яка б демонструвала те, що громади насправді отримали дієві інструменти реалізації планування. Цілі регулятивні розділи або майже відсутні, або дублюються у Земельному кодексі. Це принципово необхідно змінити — слід чітко усвідомити, що реалізація будь-якого просторового плану спирається на досить широкий юридичний інструментарій земельного законодавства, який слід відповідно врегулювати в рамках цього закону.

Тому, в законопроекті пропонуються, зокрема, положення:

1. про забезпечення планування (ст. 33 і далі, Заборона внесення змін і відстрочення заяв на будівництво);
2. з питань відшкодування (ст. 54 і далі, коли йдеться про позбавлення деяких прав на будівництво або користування);
3. про перепланування (ст. 60 і далі, тобто стосовно розмірів та форм земельних ділянок, придатних під забудову, а також для забезпечення необхідних площ для громадського користування на території дії детального плану);
4. про переважне право купівлі громадою земельних ділянок (ст. 38 і далі, з метою боротьби проти спекуляції землею);
5. також про конфіскацію в разі необхідності (ст. 101 і далі, якщо добровільна згода є неможливою);
6. оцінку землі (ст. 208 і далі, про реальні та прозорі засади щодо трансакцій земельних ділянок державним організаціям та приватним особам).

Крім того, з метою гармонізації з законодавством ЄС, є необхідність в положеннях щодо стратегічної екологічної перевірки (див. Додатки 1 та 2).

З метою створення не лише державного інструментарію у суворому розумінні, а й задля підтримки процесів співробітництва в умовах містобудівного розвитку, впроваджується поняття містобудівного договору (ст. 31).

Для того, щоб (поруч з аналогічно діючим інструментарієм перепланування, заходами з санації та містобудівного розвитку) мати інструмент відрахування надлишкових прибутків на користь спільноти, впроваджуються положення про компенсацію вартості планування (ст. 54). Автори усвідомлюють той факт, що впровадження компенсації вартості планування було б майже революційним кроком — проте відповідальним за прийняття рішень політикам саме в Україні слід порадити, щоб кошти від зростання вартості земельних ділянок, яке спричинено тільки плануванням та/або заходами державних установ хоча б частково направлялися на потреби спільноти. У такому випадку, пропозиція про відрахування 10% прибутку від заходів планування є цілком правомірною.

Досі українське законодавство з питань планування (як і колишні німецькі будівельні федеральні закони) здебільшого було спрямоване на розширення міст, тобто кінцевою метою було планування зведення новобудов. Таку мету і зараз можна виправдати та підкріпити регулятивними положеннями щодо заходів містобудівного розвитку (ст. 118 і далі). Але, з урахуванням дуже важливого значення існуючих будівельних та інфраструктурних об'єктів, котрі нагально потребують оновлення, зміна парадигми у напрямку оновлення міст є абсолютно необхідною. Тому в закон введені положення про містобудівну санацію (ст. 152 і далі). Завершують «набір інструментарію» такі положення, як статут про збереження (будівельних споруд) (ст. 190 і далі) та містобудівні вимоги (ст. 193 і далі).

Перехідні положення

Проект закону містить регулюючі положення, які зокрема мають на меті усунення чи, принаймні, пом'якшення конкурентних відносин з Земельним кодексом. Принцип полягає в тому, щоб позбавити чинності ті частини Земельного кодексу, які суперечать викладеному тут законопроекту, та кількість яких не піддається точному обрахуванню (ст. 218 п. 2). Плани, які існують досі, мають зберегти чинність, якщо вони відповідають мінімальним вимогам правової держави, зокрема – щодо участі громадян, котрих такі плани стосуються (ст. 217 п. 4).

ЧАСТИНА 2.

**ПРОЕКТ ЗАКОНУ ПРО
ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ**

РОЗДІЛ ПЕРШИЙ – ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Стаття 1. Загальні положення щодо термінів

- (1) Державна територія України та її частини (міжрегіональне територіальне планування) а також території громад (місцеве територіальне планування) розвиваються, впорядковуються та забезпечуються планами територій та впровадженням цих планів.
- (2) Планами, які належать до міжрегіонального територіального планування, є:
 1. Генеральна схема планування території України
 2. Схеми планування окремих частин територій, визначених постановою Верховної Ради, та території Автономної Республіки Крим
 3. Схеми планування територій областей;
 4. Схеми планування територій районів
- (3) Планами, які належать до місцевого територіального планування, є:
 1. План території об'єднаної територіальної громади та територій всіх інших громад, які існують згідно з відповідними діючими правовими положеннями (надалі — генеральний план);
 2. План будівельного зонування для окремих місцевостей, заселених частин міста або інших великих частин території громади (надалі — план будівельного зонування);
 3. Детальний план для окремих, невеликих частин території громади (надалі — детальний план)

Стаття 2. Завдання та основна мета просторового планування

- (1) При розробці плану території необхідно:
 1. узгодження різних умов щодо розвитку території та вирішення конфліктів, що виникають на відповідних рівнях планування;
 2. врахування окремих видів використання та функцій території.
- (2) Основна мета щодо виконання завдання п.2 полягає у неперервному розвитку території, який узгодить соціально-економічні вимоги з екологічними функціями території та призведе до формування довготривалого виваженого порядку функціонування території в цілому, з рівнозначними умовами проживання на її частинах.
- (3) Розвиток, впорядкування та забезпечення частин територій має вписуватись в існуючі умови та відповідати вимогам всієї території в цілому; розвиток, впорядкування та забезпечення всієї території має враховувати діючі умови та вимоги своїх частин (принцип протитоку). Плани територій кожного наступного нижчого рівня слід розробляти, виходячи з плану території попереднього вищого рівня.
- (4) Просторове планування здійснюється в рамках критеріїв Угоди ООН з морського права від 10.12.1982 (збірка законодавчих актів України від ...) також на території української спеціальної економічної зони.

Стаття 3. Оцінка

При складенні планів територій, слід справедливо враховувати та оцінювати суспільні та приватні інтереси у їх поєднанні та протиставленні.

РОЗДІЛ ДРУГИЙ – РЕГЛАМЕНТ МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Стаття 4. Принципи міжрегіонального просторового планування

- (1) Принципи міжрегіонального просторового планування слід застосовувати у розумінні основної мети неперервного розвитку території згідно зі статтею 2 п. 2, та, у разі необхідності, конкретизувати формулюваннями у міжрегіональних планах територій.

(2) Принципами міжрегіонального просторового планування зокрема є:

1. На всій території України та частинах цієї території слід прагнути створювати рівні соціальні, інфраструктурні, економічні, екологічні та культурні умови. При цьому слід забезпечувати постійне задоволення побутових потреб, підтримувати неперервне економічне зростання та впровадження інновацій. Слід забезпечити потенціал розвитку та постійне захист ресурсів. Ці завдання в однаковій мірі слід виконувати як на густонаселених промислово розвинутих, так і на сільських територіях, в структурно слабких та структурно сильних регіонах. Слід враховувати демографічні, економічні, соціальні та інші виклики, що призводять до структурних змін, у тому числі – з огляду на зниження або зростання кількості населення, та – робочих місць. Слід використовувати регіональні концепції розвитку та прогнози щодо різних потреб. Необхідно впливати на усунення просторових та структурних диспропорцій між регіонами. На довготривалу перспективу слід залишити відкритим підхід до розгляду можливостей використання територій.
2. Слід забезпечити формування різноманітності всієї території та її частин. Для цього слід потурбуватися про те, щоб міста та сільські території також в майбутньому могли виконувати різноманітні завдання для суспільства. З метою посилення та розвитку всієї території та її частин, слід впливати на кооперацію в межах регіонів та між ними, яку можливо здійснювати в різноманітних формах, у тому числі – партнерства між містами та селами. Діяльність селищ та невеликих поселень слід концентрувати у просторі; таку роботу слід спрямовувати насамперед на населені пункти з достатньою інфраструктурою та – на населені пункти центрального розташування. Вільні території слід враховувати у відповідних планах вільних територій, планах розвитку населених пунктів та інших міжрегіональних фахових планах; слід створити міжрегіональну екологічно ефективну єдину систему обліку вільних територій. При цьому, наступного подрібнення вільних ландшафтних та лісових територій слід уникати, наскільки це можливо; використання частин вільних територій слід обмежити.
3. Забезпечення послугами та інфраструктурами життєдіяльності, зокрема – доступності установ, а також – основних потреб всіх груп населення, повинно гарантуватися як рівність шансів на всіх частинах території; це також стосується малозаселених регіонів. Соціальну інфраструктуру слід концентрувати насамперед у центральних населених пунктах; критерії концепції взаємодії центру та периферії щодо досяжності та можливості виконання мають бути гнучкими та спрямованими на врахування регіональних потреб. Слід створювати передумови для збереження центральних частин міст та місцевих центрів, як центральних районів обслуговування та постачання. Слід враховувати необхідність захисту інфраструктур, які знаходяться у критичному стані. Слід створювати просторові умови неперервного розвитку мобільності та – інтегрованої транспортної системи. Необхідно впливати на зручність, надійність, швидкість та безперебійність пасажирського та вантажного транспортного зв'язку між частинами територій. Насамперед слід покращувати ситуацію на територіях та у коридорах з високим транспортними навантаженням, та покращувати умови перенесення навантаження на більш екологічні види транспорту (напр. рейкового та водного). Територіальні структури слід формувати так, щоб знизити транспортне навантаження та уникати застосування додаткового транспорту.
4. Територію слід розвивати з урахуванням довгострокової конкурентоспроможної та раціонально організованої у просторі економічної структури та господарської інфраструктури, а також – достатньої та різноманітної пропозиції робочих місць та місць для навчання. Потенціал регіонального зростання та інновацій слід посилювати на окремих частинах території. Особливо там, де умови життя в їхній сукупності, у порівнянні з середніми по країні, значно відстають, або існує ризик такого відставання (структурно слабкі території), слід покращувати умови розвитку. Слід створювати місцеві умови резервного забезпечення на майбутнє та – планомірної розвідки та видобутку сировини, характерної для відповідної території. Необхідно зважати на місцеві вимоги щодо недорогого, надійного та

екологічного енергопостачання, у тому числі — розширення енергопостачальних мереж. Сільські території слід зберігати та розвивати з урахуванням різноманітності їхнього економічного та природного потенціалу, як самодостатньої життєвий та економічний простір; сюди також відноситься екологічна та рекреаційна функція сільських територій. Слід створювати та зберігати умови розвитку сільського та лісового господарства, як галузей, важливих для виробництва продовольства та сировини.

5. Необхідно зберігати та розвивати культурні ландшафти. Історичні пам'ятки та культурні ландшафти, що виникли, слід зберігати з усіма їхніми самобутніми культурними та природними ознаками. Різні типи ландшафтів, та — види використання частин територій слід формувати та розвивати у гармонічному поєднанні, долаючи структурні проблеми, маючи на меті створення нових економічних та культурних концепцій. Слід створювати просторові передумови для того, щоб сільське та лісове господарство допомогло захистити природні основи життя на сільських територіях, а також зберігати та формувати природне та ландшафтне довкілля.
6. Територію, усвідомлюючи її значення для функції ґрунтів, водних ресурсів та рослинного світу, а також — клімату та відповідних особливостей його впливу, слід розвивати, охороняти або, якщо це необхідно, — відновлювати у можливий та раціональний спосіб. Організацію економічного та соціального використання території слід здійснювати з урахуванням її екологічних функцій; при цьому природними багатствами слід користуватися заощадливо та дбайливо. Слід охороняти джерела ґрунтових вод. Необхідно зменшити кількість випадків першого використання вільних територій для потреб населених пунктів та транспорту, зокрема — через першочергове використання потенціалу відновлення територій для їхнього подальшого використання, додаткового ущільнення, для вжиття заходів щодо внутрішнього розвитку громад, а також для розвитку наявних транспортних зон. Слід компенсувати негативний вплив на природне середовище, враховуючи вимоги природоохоронної (біотопної) асоціації. Слід потурбуватися про профілактичні заходи захисту від повеней на узбережжях та на внутрішніх територіях країни; на внутрішніх територіях, насамперед, створюючи або відновлюючи заплави, дамби та ділянки водоскиду. Слід вжити заходів щодо захисту спільноти від шуму та збереження чистоти повітря. Необхідно враховувати просторові вимоги щодо захисту клімату, впроваджуючи заходи як протидії змінам клімату, так і адаптації до них. При цьому слід створювати просторові передумови розширеного використання відновлювальних видів енергії, заощадливого енерговикористання, для збереження наявного та природного зниження рівня шкідливих для клімату речовин та їхньої утилізації.
7. Враховувати територіальні вимоги оборони та цивільного захисту.
8. Слід забезпечити просторові передумови для співробітництва України з Європейським Союзом і в ширшому європейському просторі, а також — для розширення та формування транс-європейських мереж. Необхідно враховувати територіальне планування та заходи Європейського Союзу та європейських держав. Слід підтримати співробітництво держав та транскордонне співробітництво міст та регіонів.

Стаття 5. Визначення понять міжрегіонального просторового планування

(1) У розумінні цього закону

1. вимогами до міжрегіонального просторового планування є: цілі, принципи та інші вимоги міжрегіонального просторового планування;
2. цілі, просторового планування — це положення, обов'язкові до виконання. З метою розвитку, впорядкування та забезпечення території, обсяг та предмет цих положень визначений або визначається, остаточно уточнюється у текстах та кресленнях міжрегіональних просторових планів постачальника послуг міжрегіонального просторового планування;

3. принципи міжрегіонального просторового планування — позиції щодо розвитку, впорядкування та забезпечення території, як директиви щодо прийняття оціночних рішень та рішень на власний розсуд;
4. інші вимоги міжрегіонального просторового планування — перелік цілей міжрегіонального просторового планування;
5. державні установи — установи на рівні держави, області, району, громади та інші організації, заклади та фонди публічного права;
6. планування та заходи територіального значення — види планування, у тому числі – міжрегіонального просторового планування, проекти та інші заходи, які впливають на використання території, розвиток або функцію певної частини простору, у тому числі — з використанням передбачених для цього державних коштів.

Стаття 6. Обов’язковий характер вимог міжрегіонального просторового планування

- (1) У випадках:
 1. планування територіального значення та вжиття заходів з боку державних установ;
 2. прийняття рішень державних установ щодо припустимості планування територіального значення та вжиття заходів з боку інших державних установ;
 3. прийняття рішень державних установ щодо припустимості планування територіального значення та вжиття заходів з боку осіб (підприємств) приватного права, які потребують затвердження плану, або — юридичного дозволу на затвердження плану (зокрема у випадках спеціалізованого планування для забезпечення трас та місць розташування об’єктів міжрегіональної інфраструктури),
 4. при прийнятті оціночних рішень та рішень на власний розсуд, слід враховувати цілі міжрегіонального просторового планування, а також – принципи та інші вимоги такого планування. П. 1 підп. 1 та 2 відповідно стосуються планування територіального значення та робіт, які виконують особи (підприємства) приватного права в рамках здійснення державних завдань, якщо державні органи мають у таких підприємствах переважну більшість, або плани та роботи виконуються здебільшого за рахунок державного фінансування. Інші обов’язкові вимоги міжрегіонального просторового планування, у відповідності з положеннями стосовно цих рішень, залишаються недоторканими.
- (2) У разі прийняття інших рішень державних установ щодо припустимості планування територіального значення та робіт, які виконують особи (підприємства) приватного права, слід враховувати вимоги міжрегіонального просторового планування у відповідності з діючими положеннями, згідно з якими приймалися такі рішення.
- (3) При плануванні територіального значення і діяльності державних установ та осіб (підприємств) приватного права, які виконують завдання державних установ, цілі міжрегіонального просторового планування мають обов’язковий характер тільки тоді, якщо компетентна установа або особа приймала участь у складенні міжрегіональних просторових планів та упродовж двох місяців після оголошення юридично обов’язкової цілі такого планування не подала заперечення.
- (4) Заперечення, вказане в п.3, не робить ціль обов’язковою до виконання державною установою або особою (підприємством) приватного права, якщо:
 1. ціль міжрегіонального просторового планування, яка зачіпає її інтереси, має у своїй основі хибну оцінку, або
 2. відповідні плани та роботи територіального значення неможливо реалізувати на інших придатних площах, ніж на тих, стосовно яких в рамках міжрегіонального просторового планування була поставлена протилежна мета.
 3. Якщо в результаті зміни обставин виникне необхідність відійти від мети міжрегіонального просторового планування, то установа або особа, вказана в п.3, за згодою наступної вищої інстанції, упродовж розумного строку, але не пізніше 6

місяців після інформування про обставини, що змінилися, у відповідності з умовами п.2, може подати заперечення заднім числом. Якщо внаслідок такого заперечення виникне необхідність внесення змін, доповнення або скасування схеми планування, організація, або особа, яка подала заперечення, має відшкодувати витрати, що виникли внаслідок цього.

Стаття 7. Винятки та відхилення від цілей

- (1) Схемою планування можуть бути визначені винятки, які відхиляються від цілей міжрегіонального просторового планування
- (2) Від цілей міжрегіонального просторового планування можна відхилитися, якщо таке відхилення спричинено особливостями міжрегіонального просторового планування та не зачіпає основні риси цього планування. Державні організації та особи (підприємства) приватного права, які повинні дотримуватися цілей, від котрих допущене відхилення, мають право подати відповідне клопотання.

Стаття 8. Загальні положення про схеми планування

- (1) Стосовно схем планування слід встановити певний обсяг планування та визначити певну середньострокову перспективу, сформулювавши цілі та принципи міжрегіонального просторового планування розвитку, впорядкування та забезпечення території, зокрема — щодо використання та функцій територій. Визначення цілей та принципів, вказаних у реченні 1, може бути використане в часткових просторових та матеріальних планах.
- (2) Схеми планування сусідніх територій слід взаємно узгоджувати.
- (3) В схемах планування слід зазначити цілі та принципи міжрегіонального просторового планування.
- (4) До схем планування слід долучити обґрунтування.
- (5) Положення цього закону про складення схем планування стосуються також їхньої зміни, їхнього доповнення та скасування.
- (6) Схеми планування повинні містити уточнення щодо просторової структури, зокрема стосовно:
 1. цільової структури житлової зони; до неї можуть належати:
 - а) просторові категорії;
 - б) центральні території (частини міста);
 - в) особливі функції громади, такі як основні напрямки розвитку та підзвітні місцевості
 - г) розвиток житлової зони
 - д) всіх схем планування
 2. цільової структури вільних територій; до неї можуть належати:
 - а) великі масиви вільних територій та їхні захисні об'єкти;
 - а) експлуатаційна діяльність на вільних територіях, напр. місця консервації, планової розвідки та видобутку сировини, характерної для даної території;
 - б) санація та розвиток функцій території;
 - в) вільні території для захисту від повеней;
 3. Розташування та трасування інфраструктури: сюди можуть належати:
 - а) надрегіональні об'єкти транспортної інфраструктури та системи перевалки вантажів;
 - б) надрегіональна інфраструктура постачання та утилізації.

Положеннями п.1 підп. 2 водночас може бути визначено, що в цьому районі неминучий негативний вплив на природне середовище або на вигляд ландшафту, буде нівельований, компенсований або знижений в іншому місті.

- (7) (Схеми планування) повинні містити також такі положення щодо планування територіального значення та робіт, які проводитимуть державні установи та особи (підприємства) приватного права, які (роботи) будуть придатними включити до схеми

планування та необхідними для координації територіальних претензій, та які можна підкріпити відповідними цілями та принципами.

- (8) Положення п. 5 можуть стосуватися територій,
1. які передбачені для певних функцій або видів використання територіального значення, а інші види використання територіального значення на цій території не допускаються, якщо вони не узгоджуються з основними функціями та видами використання (пріоритетні території),
 2. на яких певним функціям або видам використання територіального значення, у порівнянні з конкуруючими видами використання територіального значення, надається особлива перевага (території під спеціальним дозволом),
 3. на яких певні роботи або види використання територіального значення, котрі з точки зору містобудування слід віднести до прилеглих територій, не стають на заваді іншим потребам територіального значення; при цьому реалізація цих робіт або використання, в іншому місці, не дозволяється (придатні території).
 4. Стосовно пріоритетних територій, з метою використання територіального значення, може бути визначено, що вони водночас вважаються придатними територіями для проведення на них робіт або їхнього використання, яке має територіальне значення.

Стаття 9. Екологічна перевірка

- (1) При складенні схем планування за ст.8, установа, відповідальна за складення схем, має провести екологічну перевірку, в рамках якої вона повинна дослідити, та за результатами якої в екологічному звіті описати та дати попередню оцінку суттєвого впливу схем планування на:

1. людей, у тому числі – на здоров'я людей, на тварин, рослин та біологічну різноманітність;
2. землю, воду, повітря, клімат та ландшафт;
3. культурні та інші матеріальні цінності, а також
4. на взаємодію згаданих вище предметів правової охорони.

Екологічний звіт має містити дані Додатку 1. Слід визначити рамки досліджень в межах екологічної перевірки, необхідний обсяг та рівень деталізації звіту. При цьому необхідно задіяти державні установи з колом завдань в галузі охорони здоров'я та екології, котрих можуть стосуватися екологічні наслідки, пов'язані зі схемою планування. Екологічна перевірка стосується тих результатів, яких можна розумно вимагати, спираючись на сучасний рівень знань, визнані методи досліджень, а також на зміст та рівень деталізації схеми планування.

- (2) При незначних змінах схем планування, екологічну перевірку можна виключили, якщо в рамках попередньої перевірки, з урахуванням критеріїв Додатку 1, було встановлено, що такі зміни, за попередніми припущеннями, не впливатимуть значною мірою на довкілля. Таку перевірку слід проводити за участю державних установ з колом завдань в галузі охорони здоров'я та екології, котрих можуть стосуватися екологічні наслідки, пов'язані зі схемою планування. Якщо виявиться, що ніяких серйозних екологічних наслідків очікувати не слід, то дані, що призвели до такого висновку, слід долучити до обґрунтування плану.
- (3) Якщо на території, повністю чи частково відображеної у планах та програмах, вже було проведено екологічну перевірку згідно з п.1, то перевірку яка проводиться за схемою планування, слід обмежити дослідженням додаткових або інших екологічних ефектів. Екологічну перевірку можна пов'язати з іншими перевірками, які мають на меті дослідження або оцінку екологічних ефектів.
- (4) Контроль за суттєвим впливом на екологію внаслідок реалізації схем планування здійснюється на основі викладених у заключній заяві, згідно зі ст. 11 п 3., заходів перевірки з боку відповідальних за схеми планування або призначених для роботи над схемою планування державних установ, зокрема, з метою раннього виявлення непередбачених негативних наслідків та вжиття відповідних заходів допомоги. Державні установи, інтересів котрих це стосується, Інформують установу, означену

у п.1, якщо за їхніми даними реалізація схеми планування матиме значні, зокрема – непередбачені, негативні екологічні наслідки.

Стаття 10. Участь у складенні схем планування

- (1) Громадськість, а також державні установи, інтересів котрих це стосується, отримують інформацію про складення схеми планування; їм надається можливість надати оцінку проекту схеми планування та її обґрунтування. Якщо при складенні схеми планування проводиться екологічна перевірка, то проект схеми планування, обґрунтування, екологічний звіт та інші, за оцінкою установи, відповідальної за роботу над схемою, важливі документи, надаються строком мінімум на один місяць для громадського обговорення. Місце та тривалість надання оголошуються громаді за один тиждень; при цьому оголошується строк, який приблизно співпадає зі строком надання; при цьому зазначається, що можна дати свою оцінку щодо схеми. Якщо після проведення процедури проект буде змінено у відповідності з пп.1 та 3, то збір оцінок щодо схеми може бути обмежений представниками громадськості, котрих стосуються зміни схеми, а також – державними установами, інтересів котрих це стосується, якщо зміни проекту плану не зачіпають основні риси планування.
- (2) Якщо реалізація схеми планування, за попередньою оцінкою, суттєво вплине на територію іншої держави, то їй слід прийняти участь у плануванні на принципах взаємності та рівнозначності. Якщо реалізація схеми планування матиме серйозні екологічні наслідки для іншої держави, ця держава приймає участь в схемі планування.

Стаття 11. Оголошення про схеми планування; надання схем планування та документації

- (1) Якщо схема планування не має статусу закону або правового положення законної сили, тоді схема, або її ухвалення, або рішення про її оприлюднення набуває чинності в момент оголошення.
- (2) Схему планування, разом з обґрунтуванням, а у разі проведеної екологічної перевірки – разом з заключною заявою згідно з п. 3 та переліком контрольних заходів згідно зі ст. 9, п.4, речення 1, слід надавати будь-кому для ознайомлення. Публікуючи оголошення згідно з п.1, або надаючи схему планування, слід вказати, де можна розглянути схему.
- (3) До схеми планування додається заключна заява про те, яким чином будуть враховані екологічні вимоги та результати участі громадськості та державних установ у процедурі складення схеми, та на яких підставах план було прийнято після перевірки інших можливостей планування, які було розглянуто, а також – в рамках контролю наслідків для довкілля від запланованих екологічних заходів.

Стаття 12. Дотримання плану

- (1) Порушення процедурних та формальних положень цього закону впливає на юридичну чинність цієї схеми планування тільки тоді, якщо
 1. відбулося порушення положень ст. 10 п. 1, п. 2 речення 2 про участь в обговоренні; при цьому не має значення, чи приймали участь в обговоренні окремі особи чи громадські установи, або було порушення порядку широкого обговорення; чи вважалися відповідні обставини несуттєвими, або були враховані при прийнятті рішення;
 2. відбулося порушення положень ст.8 п.4 про обґрунтування схеми планування та її проектів; при цьому не має значення, якщо обґрунтування виявилось неповним;
 3. мета об'яви (ст.11) не була досягнута.
- (2) Для набрання схемою планування юридичної чинності на територіальному рівні відповідного підпорядкування не має значення, чи відбулося порушення положення про розробку просторових планів на наступному територіальному рівні, яке слідує з просторового плану відповідно вищого територіального рівня, якщо таке порушен-

ня не мало негативних наслідків на розвиток території за просторовим планом відповідно вищого територіального рівня.

- (3) Для оцінки згідно зі ст.3 вирішальне значення мають правові та фактичні аспекти на момент прийняття рішення щодо плану. Недоліки в процесі оцінки мають значення тільки тоді, якщо вони були очевидними та вплинули на результат оцінки.
- (4) При застосуванні ст 9, на додачу до пп. 1 – 3 діють наступні застереження:
 1. якщо існує недолік який суттєво впливає на законність схеми планування, який (недолік) виник з наданого екологічного звіту, коли важливі пункти цього звіту були неповними та коли ці пункти не були складовою частиною заключної заяви згідно зі ст. 11 п.3.
 2. якщо згідно зі ст. 9 п. 2 екологічна перевірка не проводиться, то попередня перевірка окремого випадку вважається проведеною належним чином, якщо її було проведено у відповідності з положеннями про внесення незначних змін до плану та її результат можна проконтролювати; при цьому не має значення, якщо окремі громадські установи не приймали участі в перевірці; в іншому випадку існує недолік який суттєво впливає на законність схеми планування.
- (5) Не мають значення:
 1. суттєве порушення процедурних та формальних положень п.1 підп.1 та 2;
 2. суттєві недоліки процесу оцінки згідно з п. 3;
 3. суттєве порушення положень про екологічну перевірку згідно з п. 4, якщо про всі ці порушення та недоліки протягом одного року після оголошення схеми планування не було подано клопотання до компетентної установи з викладенням суті порушення з обґрунтуванням. При набутті чинності схеми планування, слід вказати на існування клопотання щодо порушення відповідних положень та юридичні наслідки такого порушення.
- (6) Схема планування може набути чинності також заднім числом в рамках додаткової процедури, яка має не мету усунення недоліків.

Стаття 13. Взаємодія при міжрегіональному просторовому плануванні

- (1) Для підготовки або реалізації схем планування чи інших планів та заходів територіального значення, організації, відповідальні за міжрегіональне просторове планування, разом з компетентними державними установами та особами (підприємствами) приватного права, у тому числі неурядовими організаціями та економічними суб'єктами, співпрацюють або впливають на співпрацю цих установ та осіб. Таке співробітництво згідно з реченням 1 може відбуватися як з метою розвитку регіону, так і в інтересах транскордонної взаємодії; слід підтримувати співробітництво громад задля посилення розвитку окремих частин території (співробітництво між громадами);
- (2) Формами взаємодії згідно з п. 1 зокрема можуть бути:
 1. контрактні домовленості, зокрема щодо координації або реалізації концепцій просторового розвитку та для підготовки або реалізації схем планування;
 2. заходи, такі як концепції регіонального розвитку, міжгромадські мережі та коопераційні структури, регіональні форуми та програми дій на основі актуальних вимог;
 3. проведення дослідження простору та надання результатів регіональним та комунальним установам, а також – організаціям, відповідальним за фахове планування у розрізі планів просторового значення та відповідних заходів, а також – надання результатів з метою консультування цих установ.
 4. У випадку, згаданому у п.1 підп. 1, предметом договору може бути також взяття на себе фінансових витрат, які виникають у організації, відповідальній за міжрегіональне просторове планування при підготовці та реалізації схем планування в інтересах партнерів за договором.

Стаття 14. Заборона проведення планування територіального значення та виконання відповідних робіт

- (1) Установа, відповідальна за міжрегіональне просторове планування може заборонити на необмежений строк проведення планування територіального значення та виконання відповідних робіт, а також скасувати рішення про припустимість такого планування по відношенню до громадських установ, якщо це суперечить цілям міжрегіонального просторового планування.
- (2) Установа, відповідальна за міжрегіональне просторове планування може заборонити проведення планування територіального значення та виконання відповідних робіт а також скасувати рішення про припустимість такого планування по відношенню до громадських установ на обмежений строк, якщо схема планування знаходиться в стадії розробки, та є ризик того, що плани або відповідні заходи унеможливають або значно ускладняють досягнення цілей, передбачених міжрегіональним просторовим плануванням. Строк дії заборони досягає двох років. Заборону може бути продовжено ще на один рік.
- (3) Апеляції щодо заборони не мають відкладної дії.

РОЗДІЛ ТРЕТІЙ – РЕГЛАМЕНТ МІСЦЕВОГО ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Частина перша – Загальні положення

Стаття 15. Завдання, поняття та принципи місцевого просторового планування

- (1) Завдання місцевого просторового планування полягає у підготовці до будівельного та іншого використання земельних ділянок на території громади у відповідності з цим законом, та – в управлінні цими ділянками. Для підготовки місцевих просторових планів, громада складає неформальну концепцію свого розвитку, результати якої слід враховувати при складенні місцевих просторових планів.
- (2) Громади складають місцеві просторові плани, якщо і коли цього потребує розвиток та порядок містобудування. Ніхто не має права претензії на складення місцевих просторових планів та містобудівних статутів; таке право претензії також не можна обґрунтувати на підставі договору.
- (3) Місцеві просторові плани слід узгоджувати з цілями міжрегіонального просторового планування
- (4) Місцеві просторові плани повинні забезпечити неперервний розвиток містобудування, який би відповідав соціально-економічним та екологічним вимогам у тому числі, в аспекті відповідальності перед майбутніми поколіннями, та слугував би соціально справедливому землекористуванню задля добробуту спільноти. Ці плани мають сприяти забезпеченню гідного людей довкілля, захисту та розвитку природних основ життєдіяльності, а також — забезпеченню захисту клімату та адаптації до нього, особливо — у розвитку міста, а також — збереженню та розвитку містобудівного образу та місцевих та ландшафтних краєвидів. Для цього, розвиток містобудування повинен спиратися насамперед на заходи стимулювання внутрішнього розвитку.
- (5) При складенні місцевих просторових планів слід зокрема враховувати наступне:
 1. загальні умови здорового помешкання, праці та безпеки мешканців та робітників;
 2. побутові потреби населення, створення та збереження соціально стабільних структур мешканців, утворення спільної власності широких верств населення, та вимоги щодо економного будівництва, а також розвиток населення;
 3. соціальні та культурні потреби населення, зокрема — потреби родин, молодих, літніх людей та інвалідів, різні фактори впливу на жінок та чоловіків, а також питання освіти, спорту, дозвілля та відпочинку;

4. збереження, відновлення, подальший розвиток, адаптацію та перебудову існуючих частин населеного пункту, а також збереження та розвиток центральних районів обслуговування та постачання;
 5. питання культури будівництва, охорони та збереження пам'ятників; райони, вулиці та площі міста історичного, художнього та містобудівного значення; та формування місцевого та ландшафтного колориту;
 6. потреби церков та релігійних громад публічного права щодо богослужіння та духовного наставництва;
 7. питання захисту довкілля, у тому числі — охорони природи та збереження ландшафту, зокрема:
 - а) вплив на тварин, рослини, ґрунти, воду, повітря, клімат та взаємний вплив між ними, а також – питання ландшафту та біологічної різноманітності;
 - б) цілі збереження та захисту територій «Natura 2000» при відповідному застосуванні європейського екологічного законодавства;
 - в) вплив довкілля на людей та на їхнє здоров'я, а також — на населення в цілому;
 - г) вплив довкілля на культурні, а також – матеріальні цінності;
 - д) уникнення викидів та компетентне поводження з відходами та стічними водами;
 - е) використання відновлювальних джерел енергії, а також заощадливе та ефективне використання енергії;
 - є) складення ландшафтних планів та інших планів, зокрема в галузі правової охорони, яка стосується води, відходів та впливу шкідливих викидів;
 - ж) збереження максимально можливої якості повітря в місцевостях, в яких показники забруднення повітря,
 - з) встановлені урядовим розпорядженням щодо виконання законодавчих актів ЄС, не повинні перевищуватися;
 - і) взаємний вплив між окремими напрямками щодо захисту довкілля, вказаними у пп. а), в) та г).
 8. Питання
 - а) економіки, а також економічної структури середнього класу в аспекті наближеного до споживачів постачання населення;
 - б) сільського та лісового господарства;
 - в) збереження, забезпечення та створення робочих місць;
 - г) роботи пошти та телекомунікацій;
 - д) постачання, зокрема енергії та води, у тому числі – питання надійності постачання;
 - е) забезпечення джерелами сировини.
 9. Питання пасажирського та вантажного транспорту та мобільності населення, у тому числі питання роботи громадського міського пасажирського та немоторизованого транспорту з особливим урахуванням розвитку містобудування спрямованого на уникнення та скорочення транспорту.
 10. Питання оборони та цивільного захисту, а також подальшого цивільного використання військових об'єктів.
 11. Результати затвердженої громадою концепції розвитку містобудування або інших планів містобудування, затверджених громадою.
 12. Питання захисту від повеней.
- (6) Положення цього закону про складення планів в рамках місцевого просторового планування стосуються також змін, доповнень та скасування цих планів.
 - (7) Громади та інші державні установи, відповідальні за планування, можуть об'єднатися в асоціацію планування, та, завдяки спільним зусиллям з планування, погоджувати вирішення різних питань. Згідно зі своїм Статутом, асоціація планування займається місцевим просторовим плануванням та його реалізацією від імені громади.

Стаття 16. Додаткові положення про охорону довкілля

- (1) При складенні місцевих просторових планів, слід застосовувати наведені нижче положення щодо захисту довкілля.
- (2) З ґрунтами та земельними ділянками слід поводитися заощадливо та дбайливо; при цьому, з метою зниження додаткового навантаження на території під забудову слід використовувати можливості розвитку громади, зокрема через повторне освоєння земельних ділянок, додаткове ущільнення та інші заходи внутрішнього розвитку, обмеженість запечатаних ґрунтів до необхідної міри. Цільове призначення площ, які використовуються у сільському господарстві, під лісові насадження або – під житло, слід змінювати тільки у необхідному обсязі. Принципи, вказані у реченнях 1 та 2 слід враховувати тільки з огляду на ст. 3. Необхідність перепрофілювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, або тих, які використовуються під лісові насадження, слід обґрунтувати; при цьому основою обґрунтування має слугувати вивчення внутрішніх резервів, до яких можуть належати неосвоєні/незабудовані території, незаселені будівлі, незабудовані ділянки вулиць та інші можливості додаткового ущільнення.
- (3) Питання щодо уникнення або компенсації значного негативного впливу на ландшафтний краєвид або – на функціональність природного балансу слід враховувати з огляду на ст.3. Таку компенсацію слід здійснювати через застосування відповідного опису чи квотування площ або через впровадження компенсаційних заходів. Якщо це пов'язано з питаннями неперервного містобудівного розвитку та цілями міжрегіонального просторового планування, а також – захисту довкілля та збереження ландшафту, то опис та квотування можливо проводити в інших місцях, а не на місці втручання. Замість опису та квотування можливе укладення договірних стосунків за ст.15 або – вжиття інших компенсаційних заходів щодо ділянок, наданих громадою. Компенсація не є необхідною, якщо втручання відбувається або було дозволене на підставі рішень містобудівного планування.
- (4) Вимог щодо захисту клімату слід додержуватись, впроваджуючи заходи протидії кліматичним змінам, а також – заходи, які слугують адаптації до кліматичних змін. Принцип, викладений у реченні 1 слід враховувати, зважаючи на ст.3.

Стаття 17. Складення місцевих просторових планів

- (1) Місцеві просторові плани складаються громадою під власну відповідальність. Рішення про складення місцевого просторового плану оприлюднюється у спосіб, звичний для даної місцевості.
- (2) Місцеві просторові плани сусідніх громад слід узгодити між собою. При цьому, громади можуть посилатися на завдання, які вони мають виконувати у зв'язку з цілями міжрегіонального просторового планування, а також – на наслідки такого планування для своїх центральних районів обслуговування та постачання.
- (3) При складенні місцевих просторових планів слід дослідити та оцінити обставини та інтереси, які мають важливе значення для прийняття рішень стосовно планів (оціночний матеріал).
- (4) В інтересах захисту довкілля проводиться екологічна перевірка, в рамках якої вивчаються можливі суттєві фактори впливу на довкілля, які описуються та оцінюються в екологічному звіті; у зв'язку з цим має застосування Додаток 2 до цього закону. У зв'язку з цим, по кожному плану місцевого просторового планування громада визначає, в якому обсязі та наскільки детально необхідно дослідити інтереси та обставини для прийняття рішення. Екологічна перевірка стосується тих речей, котрі можна розумно вимагали, спираючись на сучасний рівень знань, та загально визнані методи. Якщо екологічна перевірка проводиться відносно території або її частин, які підпадають під процедуру місцевого чи міжрегіонального просторового планування, тоді екологічну перевірку, в рамках послідовної або одночасно проведеної процедури місцевого просторового планування, слід обмежити вивченням додаткових або інших суттєвих наслідків для довкілля. Якщо існують ландшафтні або інші плани, то розміщені на них об'єкти та оціночну інформацію, яку містять ці плани, слід долучити до матеріалів екологічної перевірки.

Стаття 18. Обґрунтування проекту місцевого просторового плану

В рамках процедури складення проекту місцевого просторового плану, громада надає обґрунтування. В ньому, згідно з діючою процедурою, слід викласти:

1. цілі, завдання та суттєві фактори впливу місцевого просторового плану та
2. обставини та питання охорони довкілля, які були вивчені та оцінені в рамках проведення екологічної перевірки, та викладені в екологічному звіті згідно з Додатком 2 до цього Закону. Екологічний звіт є окремою частиною обґрунтування.

Стаття 19. Участь громадськості

(1) Громадськість якомога раніше слід публічно поінформувати про загальні цілі, завдання планування, про альтернативні рішення, котрі є важливими для перебудови чи розвитку певного району, та про очікуваний ефект планування; громадськості надається можливість для вираження своєї позиції та обговорення. Діти та молодь, у розумінні речення 1, також є частиною громадськості. Інформування та обговорення можна не проводити, якщо:

1. детальний план складено або скасовано, і це не впливає або несуттєво впливає на район планування або на сусідні райони, або
2. інформування та обговорення вже відбулися раніше на іншій основі.

Після інформування та обговорення проводиться також процедура згідно з п. 2, навіть коли обговорення призвело до змін планування.

(2) Проекти місцевих просторових планів разом з обґрунтуванням та з наявними, з точки зору громади, важливими екологічними висновками надаються для громадського обговорення строком на один місяць. Місце та тривалість надання проекту для громадського обговорення, а також пов'язані з цим дані про наявні види екологічної інформації, оголошуються у звичний для даної місцевості спосіб мінімум за один тиждень до надання проекту; при цьому слід зазначити, що свою оцінку щодо проекту можна викласти упродовж строку надання проекту, що несвоєчасно викладена оцінка при прийнятті рішення щодо місцевого просторового плану може бути не врахована, та що при складенні детального плану контроль за додержанням норм з боку адміністративного суду неприпустимий, якщо через цей суд будуть заявлені тільки ті заперечення, котрі заявник в рамках надання проекту для громадського обговорення не оголосив, або оголосив з запізненням, хоча міг би оголосити. Учасників слід сповістити про надання проекту. Оцінки, подані своєчасно, перевіряються, результати повідомляються, якщо більше ніж 50 осіб подали оцінки, зміст котрих, по суті, є однаковим, то повідомлення може бути замінене інформацією про те, що цим особам буде надана можливість ознайомлення з результатом; назва установи, в котрій в установлені робочі години можна ознайомитись з результатом, оголошується у спосіб, звичний для даної місцевості. При наданні місцевих просторових планів, невраховані оцінки слід подати разом з оцінкою, наданою громадою.

Стаття 20. Участь державних установ

(1) Державні установи та інших представників суспільних інтересів, кола завдань котрих може стосуватися планування, слід поінформувати та спонукати дати оцінку, також з урахуванням необхідного обсягу та ступеню деталізації екологічної перевірки. Після цього слідує також процедура згідно з п. 2, якщо оцінка призведе до зміни планування.

(2) Громада отримує від державних установ та інших представників суспільних інтересів, кола завдань котрих може стосуватися планування, оцінку проекту плану та обґрунтування. Свої оцінки вони можуть надати протягом одного місяця; за наявності поважної причини, громада повинна у розумних межах подовжити строк надання оцінки. У своїх оцінках державні установи та інші представники суспільних інтересів мають обмежуватися сферами їхньої діяльності; вони мають також дати роз'яснення стосовно своїх перспективних або вже діючих планів та інших заходів, з графіком їхнього впровадження, які можуть бути важливими для розвитку містобудування та впорядкування території. Якщо ці установи та представники мають

інформацію, яка може слугувати вивченню та оцінці матеріалів проекту, вони (представники та установи) повинні надати таку інформацію у розпорядження громади.

- (3) Після завершення процедури складення місцевого просторового плану, державні установи інформують громаду, якщо, за їхніми даними, реалізація плану матиме серйозні, зокрема — непередбачені негативні наслідки для довкілля.

Стаття 21. Спільні правила участі

- (1) Правила щодо участі громадськості та державних установ слугують зокрема для повного вивчення та точної оцінки інтересів та обставин, котрих стосується планування, а також — для інформування громадськості.
- (2) Якщо до проекту місцевого просторового плану вносяться зміни та доповнення, проект слід повторно викласти, а оцінки проекту – повторно отримати. При цьому можна зазначити, що оцінки можна давати тільки стосовно частин проекту, які було змінено чи доповнено; про це слід поінформувати у новому оголошенні. Тривалість строку надання проекту для громадського обговорення та строки надання оцінок можуть бути відповідно скорочені. Якщо зміни та доповнення проекту місцевого просторового плану не зачіпають основних принципів планування, отримання оцінок можна обмежити колом представників громадськості та державних установ, а також – інших представників суспільних інтересів, котрих стосуються ці зміни та доповнення.
- (3) У випадках участі громадськості та державних установ можливе додаткове використання інформаційних технологій. Якщо громада розмістить в Інтернеті проект місцевого просторового плану та його обґрунтування, то оцінки з боку державних установ та інших представників суспільних інтересів можна зібрати через оголошення про місце та тривалість громадського обговорення та – інтернет-адресу; оголошення можна розіслати в рамках електронної розсилки, якщо отримувачам буде відкритий відповідний доступ.
- (4) За вимогою державних установ або інших представників суспільних інтересів, громада має надати проект місцевого просторового плану та обґрунтування.
- (5) Якщо місцеві просторові плани можуть мати серйозні наслідки для сусідніх країн, то про це слід сповістити громади та державні установи сусідньої країни на засадах взаємності та рівноцінності. Якщо для реалізації місцевих просторових планів необхідна транскордонна участь, про це треба сповістити в оголошенні.
- (6) Оцінки, які в рамках процедури участі громадськості та державних установ були надані несвоєчасно, при прийнятті рішень щодо плану можуть бути не враховані, якщо їхній зміст не був та не міг бути відомий громаді, та якщо їхній зміст не має значення для законності плану. Речення 1 має застосування до наданих оцінок під час громадського обговорення лише в тому разі, якщо на це було вказано в оголошенні про громадське обговорення.

Стаття 22. Залучення третьої особи

Для прискорення процедури планування, громада може, зокрема, доручити третій особі підготовку та поетапне здійснення процедури. Громада також може доручити третій особі проведення медіації або іншої процедури позасудового врегулювання конфлікту.

Стаття 23. Контроль

Громади контролюють суттєві екологічні ефекти, які виникають внаслідок реалізації планів, щоб, зокрема, завчасно розпізнати непередбачені негативні наслідки та бути в змозі вжити необхідних заходів допомоги. При цьому громади вдаються до заходів контролю, вказаних у екологічному звіті, та користуються інформацією державних установ.

Частина друга — План території об'єднаної територіальної громади та всіх інших громад, які існують згідно з діючими правовими нормами (генеральний план).

Стаття 24. Зміст генерального плану

- (1) На генеральному плані для всієї території громади необхідно відобразити основні риси (не в деталях) перспективного містобудівного розвитку, з якого випливає вид землекористання, який відповідає потребам громади, котрі можна передбачити. З генерального плану можна виключити площі та іншу візуалізацію, якщо це не зачіпатиме основні риси, вказані в п. 1, а громада має намір зробити відповідну візуалізацію пізніше; в обґрунтуванні слід навести причини цього.
- (2) На генеральному плані може бути зображене наступне:
 1. площі під забудову загального будівельного використання (площі під забудову), спеціального будівельного використання (райони під забудову) а також площі під забудову загального масштабу; слід виділити площі під забудову, для яких не передбачено центральної каналізації;
 2. обладнання території громади
 - а) системами та спорудами для забезпечення громадського та приватного сектору товарами та послугами, зокрема — соціально корисними будівельними системами та спорудами громадського використання; такими як школи та церкви, а також будівлі та споруди, які слугують іншим потребам релігійного, культурного, медичного, соціального характеру, а також площі під спортивні об'єкти та гральні майданчики;
 - б) системами, спорудами та іншими засобами, які протидіють кліматичним змінам, зокрема — для децентралізованого та централізованого вироблення, розподілу, використання або акумулювання електроенергії, тепла або холоду з джерел відновлювальної енергії або з когенераційних установок;
 - в) системами, спорудами та іншими засобами, які слугують адаптації до кліматичних змін;
 - г) центральними районами обслуговування та постачання;
 3. площі, виділені під міжміський транспорт, та під основні напрямки міського транспорту;
 4. площі, під системи постачання, утилізацію сміття та відведення стічних вод, системи зберігання, а також – під головні магістралі постачання та каналізації;
 5. площі під озеленення, такі як парки, сквери, спортивні, гральні, наметові, та купальні майданчики, кладовища;
 6. площі під обмежене використання, або для заходів захисту від шкідливих природних явищ;
 7. площі водойм, порти та площі, передбачені для потреб водного господарства, а також площі, котрі слід тримати вільними з метою захисту від повеней та регулювання водостоку;
 8. Площі під відвали, виїмку ґрунту або для видобутку каменя, глини або інших корисних копалин;
 9. Площі під
 - а) сільське господарство та
 - б) ліси;
 10. Площі для заходів захисту, розвитку та догляду за ґрунтами, природою та ландшафтом.
- (3) До компенсаційних площ в межах дії генерального плану можуть бути повністю або частково віднесені площі, на яких можливе втручання в природні умови або в ландшафтний краєвид.
- (4) В особливих випадках можуть складатися часткові генеральні плани; вони також можуть складатися для певних частин території громади.

- (5) На генеральному плані слід позначати:
 1. площі, при забудові котрих необхідно вжити особливих будівельних заходів проти зовнішнього впливу, або де необхідно вжити особливих заходів безпеки у зв'язку природними особливостями території;
 2. площі, під якими проходять шахти, або які передбачені для видобутку мінеральних корисних копалин;
 3. площі під забудову, ґрунти котрих значно забруднені речовинами, небезпечними для довкілля.
- (6) Плани та інші регулювання, зазначені в інших положеннях законодавства, а також більшість будівельних пам'яток під охороною, слід прийняти до відома. Якщо такі об'єкти беруться до уваги, їх необхідно позначити на генеральному плані.
- (7) Слід прийняти до відома зони затоплення, зазначені у водному законодавстві. Зони, не зазначені у законодавстві, а також зони ризику слід позначити на генеральному плані.
- (8) До генерального плану слід додати обґрунтування.

Стаття 25. Затвердження генерального плану

- (1) Генеральний план має бути затверджений вищою адміністративною установою.
- (2) У затвердженні може бути відмовлено тільки тоді, якщо генеральний план складено всупереч встановленому порядку або всупереч цьому закону, або всупереч юридичним актам, випущеним на основі цього закону, або — іншим правовим положенням.
- (3) Якщо підстави для відмови усунути неможливо, вища адміністративна установа може не затвердити графічні матеріали чи текстову частину генерального плану.
- (4) Рішення щодо затвердження приймається протягом трьох місяців. Вища адміністративна установа може попередньо затвердити графічні матеріали або текстову частину генерального плану. За наявності поважних причин, клопотання вищої адміністративної установи щодо подовження строку затвердження може бути ухвалене вищою інстанцією, але, як правило, лише строком до трьох місяців. Громаду слід сповістити про подовження строку затвердження. Затвердження вважається дійсним, якщо воно не було відхилене упродовж вказаного строку з зазначенням причин.
- (5) Затвердження генерального плану оголошується у спосіб, звичний для даної місцевості. Генеральний план набуває чинності з моменту оголошення про затвердження. До плану слід долучити заключну заяву про те, яким чином були враховані екологічні питання, результати громадського обговорення за участі представників суспільства та державних установ, та на яких підставах генеральний план, після розгляду інших перевірених можливостей планування, був ухвалений. Кожен може ознайомитись з генеральним планом, обґрунтуванням та заключною заявою, та вимагати пояснень щодо його змісту.
- (6) Рішенням щодо внесення змін або доповнень до генерального плану, громада також може постановити, що про нову редакцію генерального плану зі змінами та доповненнями слід повторно оголосити.
- (7) Сусідні громади складають спільний генеральний план, якщо розвиток містобудування на їхніх територіях значною мірою визначається спільними умовами та потребами, або складення спільного генерального плану створює можливість справедливого балансу інтересів. Спільний генеральний план слід складати у тих випадках, якщо цілі міжрегіонального просторового планування, або якщо споруди та системи громадського транспорту, або інші системи освоєння та споруди спільного використання і т.ін. вимагає спільного планування. Спільний генеральний план може змінюватись, доповнюватись або скасовуватись тільки спільними зусиллями громад-учасниць; громади можуть домовитися про те, що зобов'язання можуть розповсюджуватись лише на певні частини графічних матеріалів або тексту. Якщо необхідно скласти спільний план тільки в частині графічних матеріалів або в текстовій частині, тоді замість спільного генерального плану буде достатньо домовленості громад-учасниць про певні інтерпретації в їхніх генеральних планах. Якщо умови

щодо складення спільних планів за пп. 1 та 4 відпали, або мета спільних планів досягнута, громади-учасниці можуть вносити до генерального плану зміни та доповнення для потреб своїх територій; перед початком процедури генерального плану потрібна згода вищої адміністративної установи.

- (8) Якщо відбулися зміни на території чи у складі громад, або завдання щодо складення генерального плану делеговане асоціації або іншим корпоративним підприємствам, то існуючі генеральні плани продовжують діяти. Це також стосується текстової частини та графічних матеріалів генеральних планів. Повноваження та обов'язок громади, асоціації чи іншого корпоративного підприємства щодо скасування діючих генеральних планів або їхнього доповнення під нову територію громади, або заміни на новий генеральний план, залишаються недоторканими.

Стаття 26. Адаптація до генерального плану

Державні планувальні установи, які приймали участь у планових роботах, повинні адаптувати свої плани до генерального плану в тій мірі, в якій вони б не суперечили цьому плану. Заперечення можна подавати аж до прийняття рішення громадою. Якщо внаслідок зміни обставин знадобиться інший план, то державним планувальним установам необхідно негайно домовлятися з громадою. Якщо між громадою та державними планувальними установами досягнення домовленості неможливе, державна планувальна установа може подати заперечення заднім числом. Заперечення є припустимим лише тоді, якщо обставини, заявлені на користь альтернативного плану значно переважають обставини містобудування, які впливають з генерального плану.

Частина третя — План зонування території та детальний план території

Стаття 27. Ціль плану зонування території та детального плану території

- (1) План зонування території або детальний план території містить обов'язкові правові положення щодо порядку містобудівної діяльності. Він створює основу для подальших заходів, необхідних для виконання цього закону.
- (2) План зонування території та детальний план території розробляються на основі генерального плану. Генеральний план не є обов'язковим, якщо плану зонування або детального плану буде достатньо для впорядкування містобудівного розвитку.
- (3) Водночас зі складанням, зміною, доповненням або скасуванням плану зонування території або детального плану території може складатися, змінюватися або доповнюватися генеральний план (паралельна процедура). План зонування території або детальний план території може оприлюднюватися до генерального плану, якщо стан планування дозволяє припустити, що детальний план відповідатиме майбутнім положенням генерального плану.
- (4) План зонування території або детальний план території може складатися, доповнюватися або скасовуватися до складання генерального плану, якщо це необхідно з термінових підстав, та якщо план зонування або детальний план не суперечитиме містобудівному розвитку території (попередній план зонування території або попередній детальний план території). Якщо певний генеральний план залишається чинним при зміні території або складу громади або якщо змінюються інші повноважень щодо складання генеральних планів, до змін або доповнення генерального плану може складатися попередній план зонування або попередній детальний план території.

Стаття 28. Зміст плану зонування території або детального плану території

- (1) З містобудівних причин у плані зонування території або детальному плані території у формі креслень або тексту можуть встановлюватися:

1. тип і обсяг будівельного використання;
2. тип забудови, земельні ділянки під забудову та з заборonoю забудови, а також просторова композиція будівельних споруд;
3. мінімальні показники розміру, ширини та глибини ділянки під забудову, а також їх максимальні показники задля ощадливого та обережного поводження з ділянками та ґрунтом, призначеними для житлової забудови;
4. ділянки для допоміжних інфраструктурних об'єктів, передбачених нормативно-правовими актами з використання територіями, наприклад, для спортивних майданчиків, зон дозвілля та відпочинку, а також ділянки для паркування автомобілів і гаражі з в'їздами;
5. території загального використання, а також спортивні та дитячі майданчики;
6. максимально дозволена кількість квартир у житлових будинках;
7. території, на яких частково або повністю можуть будуватися тільки житлові будинки за підтримки коштів соціального фонду розвитку житла;
8. окремі території, на яких частково або повністю можуть будуватися тільки житлові будинки, призначені для осіб з особливими житловими потребами;
9. особливе цільове використання територій;
10. території, вільні від забудови, та їхнє використання;
11. території транспортної інфраструктури, а також території транспортної інфраструктури особливого цільового призначення, наприклад, пішохідні зони, території паркування автотранспортних засобів, зони паркування велосипедів, а також зони, що межують з територіями транспортної інфраструктури; території можуть бути визначені як для громадського, так і для приватного використання;
12. території інженерних мереж, включаючи ділянки для споруд і об'єктів децентралізованого та централізованого виробництва, розподілу, використання або акумулювання електроенергії, тепла або холоду, вироблених з відновлюваних джерел енергії або когенераційних установок;
13. створення наземних або підземних інженерних споруд або проведення комунікацій;
14. території для утилізації відходів і очищення стічних вод, включаючи утримання та інфільтрацію дощової води, а також шлаків та осаду;
15. такі громадські та приватні території, як парки, довгострокові дачні ділянки, спортивні, гральні майданчики, кемпінги та пляжі, а також кладовища;
16. території водойм, а також території водного господарства, протиповеневих споруд і території для регулювання водоскиду;
17. території для відсипання, виймання або видобутку каміння, ґрунту або інших копалин;
18. а) території сільськогосподарського призначення та
б) території лісів;
19. території для розміщення таких споруд для утримання малих свійських тварин, як виставкові споруди, ферми, вольєри, вигони тощо;
20. території або заходи з захисту, охорони або розвитку ґрунтів, природи та ландшафтів;
21. території окремих забудовників або обмеженого кола осіб, до яких (територій), заради суспільного добробуту, застосовуються права на пішохідний, транспортний рух, або – на прокладання інженерно-технічних комунікацій;
22. території для таких громадських споруд з певними просторовими зонами, як дитячі майданчики, рекреаційні об'єкти, місця для паркування та гаражі;
23. території, на яких
 - а) з метою захисту від негативного впливу на довкілля забороняється або обмежується використання певних речовин, що забруднюють повітря;
 - б) при спорудженні будівель або інших будівельних об'єктів необхідно запроваджувати певні будівельні або інші технічні заходи для виробництва,

- використання або акумулювання електроенергії, тепла або холоду, вироблених з відновлювальних джерел енергії або когенераційних установок;
24. території, які знаходяться під захистом і не підпадають під забудову, тип їхнього використання; території для особливих споруд і заходів запобігання шкідливому впливу на навколишнє середовище та іншим небезпекам, а також для інших будівельних або технічних споруд, що слугують для захисту від такого впливу, для його запобігання або зниження;
25. для окремих територій, для зони детального плану території або її частин, а також для частин будівельних споруд за винятком територій сільськогосподарського використання та лісів:
- а) висаджування дерев, кущів та інших зелених насаджень,
 - б) підпори для зелених насаджень і збереження дерев, кущів та інших зелених насаджень, а також водойм;
26. території для відсипання, виймання ґрунту та для підпірних стінок, якщо вони є необхідними для створення дорожньої конструкції.
- (2) Території або заходи для відшкодування втручання в природні зони або ландшафт можуть визначатися на земельних ділянках, на яких очікується втручання в природні зони або ландшафт, або в інших зонах, які підпадають під дію відповідного детального плану території або іншого детального плану. Території або заходи відшкодування в інших зонах можуть частково або повністю бути віднесені до земельних ділянок, на яких очікується втручання. Це розповсюджується і на заходи на територіях, наданих громадою.
- (3) Детальним планом території в особливих випадках може встановлюватися, що певні затверджені в ньому забудови, інші типи використання та споруди.
1. мають дозвіл тільки на певний період або
 2. мають або не мають дозвіл тільки до настання певних обставин. Тип подальшого використання необхідно визначити.
- (4) У положеннях п. 1 може встановлюватися також рівень висоти. Для положень за п. 1 можуть окремо встановлюватися кількість поверхів і рівнів, що знаходяться один над одним, а також – інші частини будівельних споруд. Це стосується і тих випадків, коли поверхи, рівні, а також інші частини будівельних споруд передбачаються під поверхнею земельної ділянки.
- (5) У детальному плані території необхідно виокремити:
1. території, при забудові яких необхідно враховувати особливі будівельні заходи для захисту від зовнішнього впливу, або на яких потрібне вжиття окремих будівельних заходів для захисту від стихійних явищ;
 2. території, під якими проходить розробка родовищ корисних копалин або які призначені для видобутку корисних копалин;
 3. території, ґрунти яких у значній мірі забруднені небезпечними для навколишнього середовища речовинами.
- (6) Положення інших нормативно-правових актів, розпорядження органів місцевого самоврядування щодо обов'язкового підключення до інженерної інфраструктури та ділянок особливого цільового призначення, а також пам'ятки історії необхідно включати в детальний план території як інформацію до відома, якщо вони є необхідними або доцільними для його розуміння або для містобудівної оцінки заяви на забудову.
- (7) Встановлені райони затоплення повеневими водам необхідно включати у план як інформацію до відома. У детальному плані, ще не визначені зони, а також зони ризику, необхідно виокремлювати.
- (8) План зонування території або детальний план території встановлює межі своєї дії у просторі.
- (9) До плану зонування території або детального плану території слід долучати обґрунтування.

Стаття 29. Повноваження на ухвалення розпорядження

- (1) Кабінет Міністрів України отримує повноваження ухвалювати нормативно-правові акти у вигляді розпоряджень і постанов про розробку містобудівної документації та планів землекористання, включаючи плани та інші відповідні документи, а також на оформлення змісту містобудівних планів, особливо щодо знаків, що використовуються у планах, та значення цих знаків.
- (2) Кабінет Міністрів України уповноважується вносити зміни до вказаних у Додатку 3 до цього Закону положень про розробку містобудівної документації та планів землекористання шляхом ухвалення нормативно-правових актів щодо:
 1. оформлення та визначення у містобудівній документації та планах землекористання
 - а) типу містобудівного використання,
 - б) обсягу забудови та його розрахунку;
 - в) типу забудови, а також земельних ділянок, на яких дозволяється або забороняється забудова;
 2. будівельних та інших споруд, дозволених на відповідних територіях забудови;
 3. припустимість затвердження положень про негомогенні території забудови та про негомогенні будівельні та інші споруди, дозволені на території забудови.До Верховної Ради України інформація про розпорядження щодо зміни закону подається до набрання ним чинності.

Стаття 30. Ухвалення, затвердження та набрання чинності плану зонування території та детального плану території

- (1) Громада затверджує план зонування території або детальний план території у вигляді Статуту (місцеві будівельні нормативи).
- (2) План зонування території або детальні плани території, які складаються паралельно зі змінами генерального плану, потребують погодження з боку вищих органів управління.
- (3) Якщо громада надає дозвіл або, за відсутності потреби у дозволі, ухвалює план зонування території або детальний план, про це необхідно повідомити у місцевих засобах інформації. Кожна особа повинна мати доступ до плану зонування території або детального плану території разом з обґрунтуванням та підсумковим поясненням. За вимогою, необхідно надавати відомості про зміст планів. У інформаційному повідомленні треба вказати, де можна ознайомитися з планом зонування території або детальним планом території. План зонування території або детальний план території набирає чинності з моменту надання повідомлення. Повідомлення замінює оприлюднення, передбачене для Статутів.
- (4) До плану зонування території або детального плану додається підсумкове пояснення про те, як у плані зонування території або у детальному плані території були враховані питання захисту довкілля та результати обговорення з громадськістю та адміністративними органами, а також на яких підставах був обраний саме цей варіант плану у порівнянні з іншими перевіреними можливостями планування, що розглядалися.

Частина четверта — Співпраця з приватним сектором економіки; спрощена процедура

Стаття 31. Містобудівний договір

- (1) Громада може укласти містобудівні договори. Можливим предметом подібного містобудівного договору може бути наступне:
 1. підготовка та проведення містобудівних заходів партнером по договору за власний кошт. До цього належать реорганізація земельних ділянок, знезараження

ґрунту, а також інші підготовчі заходи, інженерна підготовка території, розробка містобудівної документації та планів і, за потребою, підготовка екологічного звіту. Відповідальність за дотримання до нормативно-правових норм процедури складання плану залишається за громадою.

2. гарантія дотримання цілей, передбачених планом, та сприяння їх виконанню, особливо щодо використання земельних ділянок, а також щодо строків, або виконання певних умов, проведення заходів з балансування територій, урахування культурних потреб, покриття потреб у житловому фонді груп населення з особливими проблемами обслуговування житлових приміщень, а також потреб місцевого населення у житловому фонді;
3. планування та фінансування необхідної для житлової забудови соціальної інфраструктури, такої як початкові школи, дитячі садки та/або зелені насадження;
4. покриття витрат, які виникають або вже виникли у громади у зв'язку з містобудівними заходами та є передумовою або наслідком запланованого проекту; до цього належить також надання земельних ділянок;
5. будівництво та експлуатація споруд і устаткування з децентралізованого або централізованого виробництва, розподілу, використання або акумулювання електроенергії, тепла або холоду, вироблених з відновлювальних джерел енергії та когенераційних установок у відповідності до цілей містобудівних планів і заходів;
6. відповідність вимог з енергетичної якості будівель цілям містобудівних планів і заходів.

Громада може укласти містобудівні договори також з юридичними особами, які повністю або частково належать громаді

- (2) Узгоджені внески повинні належним чином відповідати загальним обставинам. Домовленість про внесок партнера по договору є неприйнятною, якщо він і без цього внеску має право на зустрічне виконання зобов'язання. Якщо партнер по договору бере на себе витрати та інші видатки, внесення частки з боку громади не є обов'язковим, без порушення речення 1.
- (3) Містобудівний договір складається у письмовій формі, якщо нормативно-правові акти не передбачають для нього іншої форми укладання.
- (4) Можливість укладання інших містобудівних договорів залишається недоторканою.

Стаття 32. Спрощена процедура

- (1) За умови, що зміна або доповнення якогось плану у містобудівній документації не порушує її головних принципів, або за умови, що внаслідок складання детального плану для району з наявною забудовою не суттєво зміняться масштаби дозволеного, які впливають з наявної своєрідності довкілля, або за умови, що детальний план складається з метою використання міських пустирів площею до трьох гектарів, або якщо йдеться про план зонування території, громада може застосувати спрощену процедуру, якщо
 1. підготовчі роботи або обґрунтування дозволеності заходів, які підпадають під обов'язкове проведення екологічної перевірки, не потрібні, та
 2. не існує припущень щодо можливого пошкодження об'єктів правового захисту.
- (2) В рамках спрощеної процедури можна відмовитися від
 1. від завчасного інформування та пояснення;
 2. надання можливості громадськості упродовж належного строку висловити своє ставлення або, за вибором, чи проведення вибіркового роз'яснення;
 3. надання можливості відповідним установам та іншим представникам суспільних інтересів для висловлення свого ставлення упродовж належного строку;
- (3) У межах спрощеної процедури не проводиться екологічна перевірка, не складається екологічний звіт, не подаються дані про тип наявної екологічної інформації, а також не подається підсумкова заява.

РОЗДІЛ ЧЕТВЕРТИЙ – ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПЛАНУВАННЯ

Частина перша – Заборона внесення змін і відстрочення заяв на будівництво

Стаття 33. Заборона внесення змін

- (1) Після ухвалення рішення про складання детального плану, громада для забезпечення сталості проектування майбутньої зони планування може ухвалити рішення про заборону внесення змін з таким змістом:
 1. забороняється впроваджувати проект згідно зі ст. 44 або видаляти будівельні споруди;
 2. забороняється вносити значні зміни або зміни, що значно підвищують вартість земельних ділянок та будівельних споруд, зміни яких не потребують дозволу, узгодження або подання інформації.
- (2) Якщо це не суперечить загальним суспільним інтересам, можна робити винятки з заборони на внесення змін. Рішення про виняткові випадки ухвалює управління будівельного нагляду за згодою громади.
- (3) Заборона на внесення змін не розповсюджується на проекти, які отримали дозвіл на будівництво до набрання чинності заборони на внесення змін, на проекти, про які громада отримала відомості та виконання яких можна було б розпочати до набрання чинності заборони на внесення змін, а також на ремонтні роботи та продовження попереднього використання.
- (4) Якщо для проекту у формально встановленій зоні реконструкції або на території містобудівного розвитку знадобиться обов'язкове надання дозволу, положення щодо заборони внесення змін не застосовуються.

Стаття 34. Відстрочення заяв на будівництво

- (1) Якщо не ухвалюється рішення про заборону внесення змін згідно зі ст. 33, хоча всі необхідні для цього передумови наявні, або якщо ухвалена заборона внесення змін ще не набула чинності, управління будівельного нагляду може за заявою громади ухвалити рішення про відстрочення дозволу до проекту, в окремих випадках – максимум на 12 місяців. Це рішення ухвалюється у тому випадку, якщо проект може унеможливити або значно ускладнити проведення планування.
- (2) Якщо для проекту у офіційно затвердженій зоні санації або на території містобудівного розвитку знадобиться обов'язкове надання дозволу, приписи щодо відстрочення заяви на будівництво не застосовуються. З моменту офіційного затвердження зони санації або території містобудівного розвитку, повідомлення про відстрочення заяви на будівництво за п. 1 стає недійсним.

Стаття 35. Затвердження заборони внесення змін

- (1) Заборона внесення змін затверджується громадою у вигляді Статуту.
- (2) Громада повинна повідомити про затвердження заборони внесення змін у місцевих засобах інформації.

Стаття 36. Строк дії заборони внесення змін

- (1) Заборона внесення змін втрачає чинність по закінченні двох років. Упродовж цього дворічного строку враховується період часу з моменту вручення першого відстрочення заяви на будівництво за ст. 34 п. 1. Громада може подовжити цей строк на один рік.
- (2) У разі особливих обставин громада може ще раз подовжити цей строк максимум на один рік.
- (3) Громада може повторно, повністю або частково, затвердити заборону внесення змін, що втратила чинність, якщо передумови для її ухвалення зберігаються.

- (4) Після закінчення строку дії заборона внесення змін втрачає чинність частково або повністю, якщо передумови для її ухвалення зникли.
- (5) Заборона внесення змін у будь-якому випадку втрачає чинність, якщо та як тільки буде ухвалена обов'язкова містобудівна документація.
- (6) З моменту офіційного затвердження зони санації або території містобудівного розвитку заборона на внесення змін втрачає свою чинність.

Стаття 37. Відшкодування при забороні внесення змін

Якщо заборона внесення змін триває більше ніж чотири роки з моменту набрання чинності або з моменту першого відстрочення заяви на будівництво за ст. 34 п. 1, постраждалим особам виплачується належне грошове відшкодування за викликані цим майнові втрати.

Громада зобов'язана виплатити відшкодування. Особа з правом відшкодування може вимагати отримання відшкодування, якщо виникли майнові втрати, вказані у п. 1. Претендувати на виплату відшкодування ця особа може шляхом подання письмової заяви суб'єкту, зобов'язаному виплатити відшкодування. Якщо згоди щодо відшкодування не досягнуто, рішення приймає вища адміністративна установа.

Частина друга – Законне переважне право громади на купівлю

Стаття 38. Загальне переважне право на купівлю

- (1) Громада має переважне право на купівлю земельних ділянок
 1. на які розповсюджується дія детального плану території, якщо не йдеться про територію, для яких детальний план встановлює тип використання у суспільних цілях, або про території або заходи, призначені для екологічної компенсації,
 2. у зоні перепланування земельних ділянок,
 3. у офіційно затвердженій зоні санації або на території містобудівного розвитку,
 4. у сфері дії Статуту про збереження будівельних споруд,
 5. у сфері дії генерального плану, якщо йдеться про незабудовані території у прилеглих зонах, для яких генеральним планом встановлюється використання під житлову забудову,
 6. у зонах, які, з метою попередження повеней, особливо – в районах затоплень, слід тримати вільними від забудови
 7. У випадку, зазначеному у підп.1, переважне право купівлі може застосовуватися ще до початку громадських обговорень, якщо громада ухвалила рішення про складання, зміну або доповнення детального плану території. У випадку зазначеному у підп.5, переважне право купівлі може застосовуватися вже тоді, коли громада ухвалила рішення та подала у місцеві засоби інформації повідомлення про складання, зміну або доповнення генерального плану та якщо, виходячи зі стану проектувальних робіт можна припустити, що майбутній генеральний план буде встановлювати подібний тип використання.
- (2) Переважне право купівлі може застосовуватися тільки у тому випадку, якщо це виправдовується суспільним благом. При застосуванні переважного права купівлі, громада повинна зазначити тип використання земельної ділянки.

Стаття 39. Особливе переважне право купівлі

Громада може

1. у сфері дії детального плану обґрунтувати своє переважне право купівлі незабудованих земельних ділянок через Статут;
2. на територіях, на яких громада розглядає можливість впровадження містобудівних заходів, за допомогою статуту позначити зони, на яких вона матиме переважне право купівлі земельних ділянок задля забезпечення впорядкованого розвитку містобудування.

Цільове призначення земельної ділянки наводиться у тому випадку, якщо це є можливим на момент застосування переважного права купівлі.

Стаття 40. Виключення переважного права на купівлю

Застосування переважного права на купівлю виключається, якщо

1. власник земельної ділянки продає її своїй дружині/чоловіку або прямим родичам першого або другого ступеню спорідненості або родичу бокової лінії до третього ступеню спорідненості.
2. земельна ділянка купується
 - а) державною установою для потреб оборони країни, митниці, поліції чи цивільного захисту, або
 - б) церквами та релігійними об'єднаннями публічного права з метою проведення служб або опікування прихожанами,
3. на ділянці планується реалізація проектів, для яких було впроваджено або проведено процедуру узгодження великих інфраструктурних програм з метою забезпечення прокладання інженерних комунікацій або будівництва споруд громадської інфраструктури,
4. земельна ділянка забудована та використовується у відповідності до положень детального плану або до цілей містобудівного заходу, а побудовані на їй споруди не мають дефектів і недоліків.

Стаття 41. Запобігання застосуванню переважного права купівлі

- (1) Покупець може запобігти застосуванню переважного права купівлі, якщо використання земельної ділянки визначається або з достатнім рівнем впевненості може бути визначено як таке, що відповідає будівельним нормативам або цілям заходу містобудування; якщо покупець має змогу користуватися цією ділянкою протягом належного строку відповідно до встановленого типу використання, та що він зобов'язується виконувати це до завершення строку за ст. 43 п. 2 реч. 1. Якщо на будівельній споруді, яка знаходиться на земельній ділянці, виявлено дефекти та недоліки, покупець може запобігти застосуванню переважного права на купівлю, якщо він може усунути ці дефекти та недоліки упродовж належного строку, та якщо він зобов'язується виконати це до завершення строку за ст. 43 п. 2 реч. 1. Громада за заявою покупця повинна подовжити строк за ст. 43 п. 2 реч. 1 на 2 місяці, якщо покупець, до завершення цього строку, зможе довести, що він здатен виконати передумови, вказані у реч. 1 або 2.
- (2) Запобігання застосуванню переважного права купівлі не розповсюджується на території перепланування, якщо ця земельна ділянка потрібна для перепланування.

Стаття 42. Застосування переважного права купівлі на користь третьої особи

- (1) Громада може
 1. застосувати своє переважне право купівлі на користь третьої особи, якщо третя особа спроможна та зобов'язується використовувати земельну ділянку протягом належного строку у відповідності до цільового призначення застосування переважного права купівлі, або
 2. застосувати переважне право купівлі, надане їй у ст. 38, на користь державного суб'єкта, відповідального за забезпечення матеріальних потреб або за інженерну підготовку земельної ділянки, або на користь суб'єкта, відповідального за оздоровлення або розробку земельної ділянки, якщо ці суб'єкти надають на це згоду;
 3. у випадку п. 1 громада при застосуванні переважного права купівлі на користь третьої особи повинна визначити строк, протягом якого земельна ділянка буде використовуватися за передбаченим цільовим призначенням.
- (2) При застосуванні переважного права купівлі укладається договір купівлі-продажу між продавцем і третьою особою. Як і третя особа, громада несе відповідальність за зобов'язання, що випливають з договору купівлі-продажу, у якості солідарного боржника.

Стаття 43. Процедура та відшкодування

- (1) Продавець повинен невідкладно повідомити громаду про зміст договору купівлі-продажу. Повідомлення продавця замінюється повідомленням покупця. При укладанні договору купівлі-продажу. Управління земельного кадастру має право вносити покупця в кадастр у якості власника тільки у тому випадку, якщо вона отримує докази незастосування або відсутності переважного права купівлі. Якщо переважного права купівлі не існує або якщо воно не застосовується, громада повинна за заявою сторони договору невідкладно надати підтвердження. Підтвердження вважається відмовою від застосування переважного права купівлі.
- (2) Переважне право купівлі може бути застосовано тільки протягом двох місяців після повідомлення про договір купівлі-продажу шляхом подання продавцю адміністративного розпорядження. Переважне право купівлі не передається. При придбанні об'єктів власності на основі застосування переважного права купівлі припиняють дію переважні права купівлі, пов'язані з угодою. Якщо після застосування переважного права купівлі в земельний кадастр у якості власника вноситься громада, вона може подати заяву до служби земельного кадастру щодо вилучення з кадастру попередніх записів з метою забезпечення вимоги покупця щодо передачі власності. Вона має право подати цю заяву тільки у тому випадку, якщо застосування переважного права купівлі не може бути оскаржене.
- (3) Громада може встановити ціну на земельну ділянку, яка буде сплачена, у відповідності до ринкової вартості земельної ділянки на момент купівлі, якщо узгоджена ціна значно перевищує ринкову ціну, що може бути доведено правовими відносинами. У цьому випадку продавець має право протягом одного місяця після завершення недоторканості адміністративного розпорядження про застосування переважного права купівлі відмовитися від договору. Якщо продавець відмовляється від договору, громада бере на себе витрати за договором на основі ринкової ціни. Якщо продавець не відмовляється від договору, зобов'язання продавця передати громаді власність на земельну ділянку, що випливає з договору купівлі-продажу, втрачає свою дію після завершення строку відмови від договору з речення 2.
- (4) Якщо громада застосовує переважне право купівлі та якщо через це у третьої особи виникають майнові втрати, громада повинна сплатити відшкодування, якщо третя сторона мала договірні права на придбання земельної ділянки до того, як було обґрунтовано законодавче переважне право купівлі громади у відповідності до цього закону. Якщо згода щодо відшкодування не досягається, рішення ухвалюється вищою адміністративною установою.

РОЗДІЛ П'ЯТИЙ – РЕГЛАМЕНТАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ У БУДІВЕЛЬНИХ ТА ІНШИХ ЦІЛЯХ; ВІДШКОДУВАННЯ

Частина перша – Дозвіл на виконання проектів

Стаття 44. Поняття проекту; чинність нормативно-правових актів

- (1) Для проектів, змістом яких є спорудження, внесення змін чи зміна форми використання будівельних споруд, а також для насипів і виймання ґрунту у великих масштабах, а також для риття котлованів, покладів, включаючи родовища, чинність мають статті 45 – 52.
- (2) Інші публічно-правові положення залишаються недоторканими.

Стаття 45. Дозвіл на виконання проектів у сфері дії детального плану

- (1) У сфері дії детального плану, що сам або спільно з іншими будівельними нормами та правилами містить, як мінімум, вимоги про вид та міру використання у будівельних цілях, придатні для забудови земельні ділянки та місцеві площі, зайняті шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури, проект отримує

дозвіл, якщо він не суперечить цим вимогам, і якщо забезпечена інженерна підготовка території до забудови.

- (2) У сфері дії плану будівельного зонування, що не відповідає передумовам пункту 1, дозвіл на виконання проектів, крім того, регламентується статтею 47 або 48.

Стаття 46. Винятки та звільнення

- (1) З переліку вимог детального плану може бути дозволено зробити такі винятки, які за родом та обсягом однозначно передбачалися в ньому.
- (2) Можливим є звільнення від вимог детального плану, якщо це не зачіпатиме основні риси планування та
 1. звільнення вимагають міркування суспільного добробуту, або
 2. відхилення є виправданим з точки зору містобудівництва чи
 3. реалізація детального плану призвела б до очевидно ненавмисних тяжких наслідківі якщо відхилення є сумісним із сусідськими інтересами також з урахуванням суспільних інтересів

Стаття 47. Обмеження використання на площах, передбачених для майбутніх суспільних потреб, зайнятих шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури, інженерними комунікаціями та зеленими насадженнями

Якщо зазначені на детальному плані площі забудови визначені як селітебні земельні ділянки, передбачені для майбутніх суспільних потреб, зайняті шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури, інженерними комунікаціями та зеленими насадженнями, для реалізації на них проектів, що призводять до зміни будівельних споруд, наслідком якої є підвищення їхньої вартості, надається дозвіл і звільнення від вимог детального плану лише за умови того, що згоду на це дає суб'єкт суспільних потреб або організація, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови, або якщо власник щодо самого себе та своїх правонаступників у письмовій формі відмовляється від компенсації підвищення вартості у тому випадку, якщо детальний план буде реалізований. Це також має чинність і для тих частин будівельної споруди, що не суперечать детальному плану, якщо вони самі по собі не можуть бути реалізовані у комерційних цілях або якщо у разі конфіскації може бути висунута вимога щодо прийняття на себе решти забудованих площ.

Стаття 48. Дозвіл на виконання проектів під час розробки плану

- (1) На територіях, щодо яких було винесене рішення про розробку докладного плану, певний проект отримує дозвіл,
 1. якщо була реалізована участь громадськості та органів влади,
 2. якщо можна припустити, що цей проект не суперечить майбутнім вимогам детального плану,
 3. якщо заявник в письмовій формі визнає ці установлення для себе та своїх правонаступників і
 4. якщо забезпечена інфраструктура.

Стаття 49. Дозвіл на виконання проектів в межах районів населеного пункту, забудованих у взаємозв'язку

- (1) У межах районів населеного пункту, забудованих у взаємозв'язку, певний проект отримує дозвіл за умови того, що він за своїм видом і ступенем використання у будівельних цілях, за технологією будівництва та площею передбаченої під забудову будівельної ділянки пасує до самотутності безпосереднього оточення та якщо забезпечена інженерна підготовка території до забудови. Необхідно дотримуватися

вимог щодо забезпечення здорового способу життя та умов праці; не можна допускати негативних наслідків для зовнішнього вигляду населеного пункту.

- (2) Якщо самобутність ближнього довкілля відповідає одному з районів забудови, що зазначені в адміністративному розпорядженні, винесеному відповідно до статті 29, припустимість реалізації проекту за його видом оцінюється лише у залежності від принципової можливості такої реалізації в цьому районі забудови згідно зі адміністративного розпорядження.
- (3) Не можна допускати ймовірності шкідливих наслідків реалізації зазначених у пункті 1 або 2 проектів для головних зон забезпечення та постачання у цій територіальній громаді чи в інших громадах.
- (4) Від вимоги щодо відповідності самобутності безпосереднього оточення відповідно до пункту 1, положення 1 можна в окремих випадках відхилитися, якщо це відхилення
 1. слугує розширенню, зміні, зміні виду використання або відновленню торгівельно-промислового чи ремісничого підприємства, спорудженого згідно із дозволом, включаючи зміну виду використання для житлових цілей, або слугує розширенню, зміні чи відновленню будівельної споруди, збудованої згідно із дозволом та призначеної для житлових потреб.
 2. є виправданим з точки зору містобудівництва та
 3. є сумісним із суспільними інтересами також з урахуванням сусідських інтересів.
 4. Речення 1 цієї статті не застосовується до підприємств роздрібної торгівлі, що можуть негативно впливати на наближене до споживачів забезпечення населення чи спричиняти шкідливі наслідки для головних областей забезпечення та постачання у цій територіальній громаді чи в інших громадах.
- (5) Територіальна громада може за допомогою Статуту
 1. визначати межі для районів населеного пункту, забудованих у взаємозв'язку,
 2. визначати забудовані зони на територіях, прилеглих до населених пунктів як райони населеного пункту, забудовані у взаємозв'язку, якщо ці площі на генеральному плані зображені як площі під забудову,
 3. включати окремі площі на територіях, прилеглих до населених пунктів, до районів населеного пункту, забудованих у взаємозв'язку, якщо включені площі відповідно демонструють будівельний характер використання прилеглої території.
 4. Статуту можуть бути пов'язані між собою.
- (6) Необхідною умовою для розробки статутів згідно із пункту 4 п. 1, підп. 2 і 3 є те, що
 1. вони є сумісними з упорядкованим містобудівним розвитком,
 2. дозвіл на виконання проектів, який не обґрунтовується обов'язком проведення перевірки впливу на навколишнє середовище, та
 3. відсутні підстави для припущення щодо негативних наслідків для предметів, які перебувають під захистом екологічного законодавства.
- (7) При розробці статутів згідно з пунктом 4 реченням 1, підпунктам 2 і 3 мають відповідно застосовуватися положення про залучення громадськості та державних органів.

Стаття 50. Будівництво на територіях, прилеглих до населених пунктів

- (1) На територіях, прилеглих до населених пунктів, певний проект дозволяється виконувати лише тоді, якщо цьому не перешкоджають громадські інтереси, якщо забезпечений достатній рівень освоєння території, та якщо він
 1. слугує сільськогосподарському або лісогосподарському виробництву, та займає лише незначну частину виробничої площі,
 2. слугує виробництву садівничо-городницької продукції,
 3. слугує громадському постачанню електроенергії, газу, телекомунікаційних послуг, тепла та води, послуг водовідведення або місцевій торгівельно-промисловій діяльності,

4. у зв'язку зі своїми особливими вимогами до довкілля, шкідливим впливом на довкілля або – зі своїм особливим призначенням, повинен реалізовуватися тільки на територіях, прилеглих до населених пунктів
 5. слугує для дослідження, розробок або використання енергії вітру чи води,
 6. слугує використанню біомаси для виробництва енергії в рамках одного підприємства згідно з підпунктом 1 або 2, за таких передумов:
 - а) цей проект знаходиться у просторово-функціональному взаємозв'язку із підприємством,
 - б) потужність установки із виробництва біогазу не перевищує 2,3 мільйона стандартних кубічних метрів біогазу на рік, сумарна теплова потужність іншого обладнання не перевищує 2,0 МВт,
 7. слугує для дослідження, розробок або використання ядерної енергії у мирних цілях або утилізації радіоактивних відходів, за винятком спорудження нових установок для розщеплення ядерного палива з метою комерційного виробництва електроенергії, або
 8. слугує для використання сонячної енергії на поверхнях дахів та зовнішніх стін будівель, які використовуються на підставі дозволів, якщо це обладнання у будівельному сенсі підпорядковане будівлі.
- (2) В окремих випадках можуть бути дозволені й інші проекти, якщо їхнє виконання або використання не спричинює негативних наслідків для громадських інтересів і забезпечена інженерна підготовка території до забудови.
- (3) Негативні наслідки для громадських інтересів мають місце, зокрема, тоді, якщо проект
1. суперечить тому, що зображено на генплані,
 2. суперечить тому, що зображено на ландшафтному плані чи інших планах, зокрема, згідно з законодавством щодо водовикористання, поводження із відходами чи захисту довкілля від шкідливих викидів,
 3. може шкідливо впливати на навколишнє середовище або підпадає під шкідливий вплив,
 4. вимагає нерентабельних витрат на шляхи або інші об'єкти транспортної інфраструктури, на обладнання для забезпечення або утилізації, для забезпечення безпеки або здоров'я або для виконання інших функцій,
 5. шкодить інтересам охорони природи та збереження ландшафтів, охорони ґрунтів, охорони пам'яток або природної самобутності ландшафту та його рекреаційної цінності чи спотворює зовнішній вигляд міста та ландшафтний краєвид,
 6. негативно впливає на поліпшення аграрної структури, створює загрозу для водного господарства чи системи протипаводкового захисту,
 7. викликає побоювання щодо виникнення, консолідації чи розширення поселення, що відколося, або
 8. заважає працездатності радіостанцій та радарних установок.
- Значущі з точки зору територіального планування проекти не можуть суперечити цілям міжгромадського територіального планування; значущі з точки зору територіального планування проекти згідно з пунктом 1 не суперечать громадським інтересам, згаданим у пункті 1, у тих випадках, коли ці інтереси були зважені при відображенні цих проектів у якості цілей міжгромадського територіального планування. Громадські інтереси, як правило, суперечать певному проекту згідно з пунктом 1 підпунктами 2 – 6 також у тих випадках, коли для нього була виділена інша ділянка шляхом відображення на генеральному плані чи в якості цілей міжгромадського територіального планування.
- (4) Іншим згаданим далі проектам відповідно до пункту 2 не може протиставлятися те, що вони суперечать даним генерального чи ландшафтного плану, негативно впливають на природну самобутність ландшафту або змушують побоюватися виникнення, консолідації або розширення поселення, що відколося, якщо вони в інших випадках сумісні з вимогами стосовно територій, прилеглих до населених пунктів, відповідно до пункту 3:

1. зміна попереднього способу використання будівлі відповідно до пункту 1, підпункту 1 за таких передумов:
 - а) проект слугує доцільному використанню будівельного фонду, гідного збереження,
 - б) зовнішній вигляд будівлі, по суті, зберігається,
 - в) будівля перебуває у просторово-функціональному взаємозв'язку із головною садибою підприємства сільського або лісового господарства,
 - г) у разі зміни цілей проживання, створюється не більше трьох помешкань у кожній головній садибі на додаток до тих помешкань, які раніше дозволялися відповідно до пункту 1 підпункту 1,
 - д) передбачається зобов'язання не споруджувати ніякої нової забудови в якості заміни того використання, яке було припинене, за винятком тих випадків, коли нова забудова є необхідною в інтересах розвитку підприємства відповідно до пункту 1 підпункту 1,
2. спорудження нової аналогічної житлової будівлі на тому ж місці за таких передумов:
 - а) існуюча будівля була зведена на законних підставах,
 - б) існуюча будівля має недоліки або дефекти,
 - в) існуюча будівля використовується самим власником протягом тривалого часу та
 - г) факти виправдовують те припущення, що споруджений новий будинок використовується для власних потреб попереднього власника або його сім'ї,
3. якнайшвидше спорудження на тому ж місці нової будівлі, аналогічної будівлі, зведеної на законних підставах і знищеної в результаті пожежі, стихійного лиха чи інших надзвичайних подій,
4. зміна гідних збереження будівель, які формують образ культурного ландшафту, або зміна їхнього використання, навіть якщо вони занедбані, якщо цей проект слугує доцільному використанню будівлі та збереженню цінності образу,
5. будівельне розширення спорудженого на законних підставах торговельно-промислового підприємства, якщо це розширення є адекватним по відношенню до існуючої будівлі та підприємства.

Проекти з дозволом згідно з пунктами 1-4, необхідно реалізовувати з заощадженням площ, обмеженням до мінімуму твердого покриття ґрунтів і дбайливим ставленням до територій, прилеглих до населених пунктів.

Стаття 51. Участь територіальної громади та адміністративної установи вищого рівня

- (1) Рішення щодо дозволу реалізації проектів виноситься органом, відповідальним за надання дозволів на будівництво, за погодженням із муніципалітетом у рамках процедури здійснення нагляду за будівництвом. Схвалення муніципалітетом є також необхідним у разі прийняття рішення у рамках інших процедур щодо допустимості відповідно до приписів, наведених у положенні 1.
- (2) У схваленні муніципалітетом і згоді адміністративної установи вищого рівня може бути відмовлено лише з містобудівельних підстав, регламентованих у цьому законі. Схвалення муніципалітетом і згода адміністративної установи вищого рівня вважаються наданими, якщо у них не було відмовлено протягом двох місяців з моменту надходження клопотання органу, відповідального за надання дозволів; клопотання на адресу муніципалітету дорівнює зверненню із заявою до муніципалітету, якщо воно передбачене нормативно-правовим актом стосовно процедури надання дозволів на будівництво.

Стаття 52. Будівельні заходи держави

- (1) У разі, якщо особливе громадське цільове призначення викликає необхідність відхилення від положень цього Закону чи нормативно-правових актів, виданих на під-

ставі цього Закону, чи не було досягнуте погодження з муніципалітетом, рішення виноситься адміністративною установою вищого рівня.

- (2) Якщо при цьому йдеться про проекти для потреб національної оборони, службових потреб поліції або – цивільної оборони, необхідна лише згода адміністративної установи вищого рівня. Перед наданням згоди вона має заслухати муніципалітет. У разі відмови адміністративної установи вищого рівня, або якщо територіальна громада виступить проти передбаченого проекту будівництва, рішення виносить компетентне міністерство за погодженням із міністерствами-учасниками.
- (3) У разі, якщо у територіальній громаді у зв'язку із здійсненням заходів, згаданих у пунктах 1 і 2, виникають витрати на компенсацію відповідно до цього Закону, їх має відшкодувати суб'єкт відповідальний за здійснення цих заходів. У разі, якщо внаслідок цих заходів необхідно розробити, змінити, доповнити чи скасувати детальний план, громаді слід відшкодувати також і витрати, що виникли внаслідок цього.

Стаття 53. Будівельні заходи міжрегіонального значення у зв'язку із процедурою затвердження планів; загальнодоступні установки з ліквідації відходів

До процедури затвердження планів та інших процедур із правовими наслідками затвердження плану для проектів міжрегіонального значення, а також до процедур, що мають чинність для спорудження та експлуатації загальнодоступних установок з ліквідації відходів, норми цього закону про допустимість проектів не можуть застосовуватися, якщо залучається територіальна громада; слід враховувати питання містобудівництва.

Частина друга – Відшкодування та компенсація вартості планування

Стаття 54. Збиток, понесений однією зі сторін договору в результаті довіри до чинності договору; компенсація вартості планування

- (1) У разі, якщо власники прав використання, або інші суб'єкти, що реалізують свої права використання, справедливо довіряючи сталості юридично зобов'язуючого детального плану, здійснили підготовчі роботи з реалізації можливостей використання, що випливають із детального плану, вони можуть зажадати адекватної грошової компенсації, якщо витрати втратили свою вартість через зміну, доповнення чи скасування детального плану. Це також стосується відрахувань, які були здійснені відповідно до інших нормативно-правових актів і стягнуті з метою інженерної підготовки території до забудови.
- (2) Якщо в результаті складання чи модифікації плану будівельного зонування або детального плану відбувається збільшення реальної ринкової вартості будівлі чи земельної ділянки, розташованої у сфері дії вказаних планів, територіальна громада може на підставі статуту, ухваленого з цього приводу, стягнути з власника до 10% цього приросту в якості податку на збільшення вартості (компенсація вартості планування).
- (3) Податок на збільшення вартості може бути призначений тоді, коли водночас з планом будівельного зонування або детальним планом, територіальна громада складе кадастр вартості нерухомого майна.
- (4) Податок на збільшення вартості не може застосовуватися водночас із внеском на інженерну підготовку території до забудови, а також – з містобудівною угодою.
- (5) Податок на збільшення вартості повинен сплачуватися при реалізації збільшення реальної ринкової вартості земельної ділянки або будинку.

Стаття 55. Компенсація у грошовій формі чи прийняття площ громадою

- (1) Якщо у детальному плані визначені
 1. зони для громадських потреб, а також для спортивних та гральних майданчиків,
 2. зони для груп людей з особливими житловими потребами,
 3. зони з особливою метою використання,
 4. захисні зони, які не підлягають забудові, та зони для особливих закладів і заходів для захисту від впливів,
 5. площі, зайняті шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури,
 6. зони забезпечення (водопостачання, водовідведення, енергопостачання тощо),
 7. земля для відведення стічних вод та видалення відходів, включаючи затримання та інфільтрацію дощових вод, та шлаків.
 8. зелені зони,
 9. площі для насипів і виймання ґрунту чи видобутку каменю, нерудної сировини та інших корисних копалин,
 10. площі для громадських парковок і громадських гаражів,
 11. площі для громадських об'єктів,
 12. площі, що не підлягають забудові,
 13. акваторії, зони для управління водними ресурсами, зони для об'єктів протипаводкового захисту та зони для регулювання водоскиду,
 14. площі для захисту, догляду та розвитку ґрунтів, природи та ландшафту,власнику сплачується компенсація у відповідності з викладеними далі пунктами, якщо йому була заподіяна матеріальна шкода. Це положення не має чинності у випадках, передбачених у положенні 1 підпункті 1 стосовно зон для спортивних та гральних майданчиків, а також у положенні 1 підпунктах 4 та 10 — 14, якщо установлення чи їхня реалізація служать інтересам власника чи виконанню покладеного на нього правового обов'язку.
- (2) Власник може вимагати прийняття площ громадою,
 1. коли та якщо, з урахуванням установлення чи реалізації детального плану, зважаючи на економічні причини, для нього вже не буде прийнятно залишити за собою земельну ділянку чи використовувати її у попередній або в інший дозволений спосіб,
 2. якщо проекти відповідно до статті 45 не можуть бути реалізовані та внаслідок цього попереднє використання будівельної споруди скасовується чи істотно скорочується.
 3. Замість прийняття на себе площ, власник може вимагати обґрунтування права спільної власності або відповідного права, якщо реалізація детального плану не вимагає позбавлення права власності.
- (3) Власнику необхідно виплатити адекватну грошову компенсацію, коли та якщо проекти відповідно до статті 45 не можуть бути реалізовані та внаслідок цього попереднє використання його земельної ділянки стало економічно складнішим. Якщо існують передумови для права вимоги прийняття на себе площ відповідно до пункту 2, висувати можна тільки цю претензію. Суб'єкт, який зобов'язаний виплатити компенсацію, може звернути увагу особи, яка має право на отримання компенсації, на право вимоги прийняття на себе площ, якщо ця земельна ділянка найближчим часом знадобиться для потреби, визначеної у детальному плані.

Стаття 56. Компенсація при обґрунтуванні прав на прохід, проїзд і прокладку комунікацій по чужій земельній ділянці та у разі наявності зобов'язань щодо озеленення

- (1) У разі, якщо у детальному плані визначені площі, що підлягають обтяженню правами на прохід, проїзд і прокладку комунікацій по чужій земельній ділянці, власник

може за наявності передумов статті 55, пункту 2 вимагати, щоб на цих ділянках, включаючи захисні смуги, що необхідні для прокладання трас комунікацій, було передбачене право на користь особи, згаданої у статті 55, пунктах 1 та 2. Це не стосується зобов'язання не перешкоджати прокладанню таких місцевих комунікацій, які слугують інженерній підготовці території до забудови та забезпеченню земельної ділянки. Інші, ніж зазначені в цьому пункті, нормативно-правові акти, відповідно до яких власник зобов'язаний не перешкоджати прокладанню ліній постачання, залишаються незмінними.

- (2) У разі, якщо у детальному плані визначені зобов'язання щодо озеленення та збереження дерев, чагарників, інших насаджень та вод, а також щодо посадки дерев, чагарників та інших насаджень, власнику необхідно виплатити адекватну грошову компенсацію, коли і якщо в результаті цих установлень
 1. необхідними є спеціальні витрати, що виходять за рамки того, що необхідно для належного господарювання, або
 2. відбувається істотне зниження вартості земельної ділянки.

Стаття 57. Компенсація за зміну чи скасування дозволеного способу використання

- (1) Якщо скасовується чи змінюється дозволений спосіб використання земельної ділянки і внаслідок цього виникає не лише незначне зниження вартості земельної ділянки, власник може зажадати адекватної компенсації у грошовій формі відповідно до нижченаведених пунктів.
- (2) У разі, якщо дозволений спосіб використання земельної ділянки скасовується чи змінюється протягом семи років з моменту отримання дозволу, компенсація розраховується за різницею між вартістю земельної ділянки на підставі дозволеного використання та його вартістю, що виникає в результаті скасування чи зміни.
- (3) Якщо дозволений спосіб використання земельної ділянки скасовується чи змінюється після закінчення зазначеного у пункті 2 терміну, власник може вимагати компенсації лише за втручання у здійснення права використання, зокрема, коли внаслідок скасування чи зміни дозволеного способу використання унеможливується чи суттєво ускладнюється здійснення реалізованого використання або інших можливостей комерційного використання земельної ділянки, що є результатом реалізованого використання. Сума компенсації у разі наявності негативного впливу на вартість земельної ділянки вимірюється за різницею між вартістю земельної ділянки на підставі реалізованого використання та її вартістю, що виникає внаслідок обмежень, зазначених у реченні 1.
- (4) Компенсації за втручання у здійснення права використання залишаються недоторканими.
- (5) На відміну від положень пункту 3, компенсація визначається у відповідності із пунктом 2, якщо власнику перешкоджають у реалізації проекту, що відповідає дозволеному способу використання, до закінчення зазначеного в пункті 2 терміну шляхом заборони змін або тимчасової відстрочки його проекту, і він уже не може реалізувати цей проект внаслідок скасування чи зміни дозволеного способу використання земельної ділянки.
- (6) У разі, якщо до закінчення зазначеного в пункті 2 терміну був наданий дозвіл на будівництво чи попередній висновок про дозвіл на виконання певного проекту згідно з будівельним законодавством, та якщо власник вже не може здійснювати цей проект внаслідок скасування чи зміни дозволеного способу використання земельної ділянки після закінчення цього терміну чи внаслідок цього реалізація цього проекту стає для нього економічно недоцільною, власник може вимагати компенсації у розмірі різниці між вартістю земельної ділянки, взявши за основу передбачений дозволом спосіб використання, та вартістю земельної ділянки, що утворилася внаслідок скасування чи зміни дозволеного способу використання земельної ділянки.
- (7) У разі, якщо до закінчення зазначеного в пункті 2 терміну було незаконно відмовлено у задоволенні клопотання про видачу дозволу на будівництво чи попереднього

висновку згідно з законодавством про будівельний нагляд, предметом якого є дозвіл на виконання певного проекту згідно з будівельним законодавством, та якщо за результатами апеляційної процедури не може бути наданий дозвіл або попередній висновок такого змісту, що був предметом клопотання, оскільки на момент звернення із клопотанням дозволений спосіб використання був скасований або змінений, компенсація визначається відповідно до пункту 6. Відповідно пункт 6 застосовується також і тоді, якщо протягом зазначеного у пункті 2 терміну не було винесене рішення щодо клопотання про надання дозволу на будівництво чи попереднього висновку згідно з законодавством про будівельний нагляд, предметом якого є дозвіл на виконання певного проекту згідно з будівельним законодавством, хоча клопотання було подане настільки своєчасно, що надання дозволу було би можливим в межах цього терміну.

- (8) У зазначених у пунктах 5 — 7 випадках не існує права претензії на компенсацію, якщо власник був не готовий або не в змозі реалізувати запланований проект. Власник має навести факти, що демонструють його готовність і можливості, необхідні для реалізації проекту.
- (9) У разі скасування дозволеного способу використання земельної ділянки існує також право вимагати прийняття на себе площі відповідно до статті 55 пункту 2 речення 1 підпункту 1.
- (10) Громада повинна надати власнику, на його вимогу, довідку про те, чи існує майново-правовий захист дозволеного способу використання його земельної ділянки, що впливає із пункту 2, та коли саме він припиняється внаслідок закінчення терміну, зазначеного у пункті 2.

Стаття 58. Компенсація та процедури

- (1) У разі, якщо має бути виплачена компенсація за прийняття громадою земельної ділянки чи за встановлення права, а також не буде досягнута згода, власник може вимагати позбавлення права власності чи скасування встановлення права. Власник може звернутися із клопотанням про позбавлення права власності чи скасування встановлення права до установи, відповідальної за проведення конфіскації. До позбавлення права власності чи скасування встановлення права відповідно застосовуються положення частини п'ятої.
- (2) У разі, якщо компенсація має бути виплачена у грошовій формі та якщо не буде досягнута згода щодо грошової компенсації, рішення виносить адміністративна установа вищого рівня.
- (3) У разі, якщо існують передумови статей 55 і 56, пункту 1, компенсація повинна бути надана тільки відповідно до цих приписів. У випадках, передбачених статтями 55 і 56, не мають розглядатися такі зменшення вартості, що у разі застосування статті 57 не підлягають компенсації.
- (4) Суми вартості землі не підлягають компенсації, якщо вони базуються на тому, що
 1. припустимий спосіб використання земельної ділянки не відповідає загальним вимогам щодо здорового способу життя та умов праці або щодо безпеки людей, які живуть або працюють на земельній ділянці або на прилеглий до неї території, або
 2. на певній території мають місце містобудівні негаразди та використання земельної ділянки істотно потурає цим негараздам.
- (5) За наявності передумов відшкодування, не враховується збільшення вартості, що відбулося, після того, як особа, що має право на отримання компенсації, була в змозі звернутися із клопотанням на призначення грошової компенсації, або коли вона відхилила пропозицію зобов'язаного виплатити компенсацію суб'єкта стосовно виплати грошової компенсації адекватного розміру.

Стаття 59. Суб'єкт, зобов'язаний виплатити компенсацію, термін виконання зобов'язання та втрата права на вимогу компенсації

- (1) Бенефіціар зобов'язаний виплатити компенсацію, якщо він згоден із визначенням на його користь. У разі, якщо бенефіціар не встановлений чи відсутня його згода, муніципалітет зобов'язаний виплатити компенсацію. Якщо бенефіціар не виконає свого зобов'язання, то по відношенню до власника певні зобов'язання має також і муніципалітет; бенефіціар повинен виплатити муніципалітету компенсацію.
- (2) У разі, якщо установлення слугує усуненню чи пом'якшенню наслідків, пов'язаних із використанням земельною ділянкою, власник зобов'язаний до відшкодування, якщо він згоден із цим установленням. Якщо власник в силу інших вимог законодавства зобов'язаний ліквідувати або пом'якшити наслідки, пов'язані з використанням його земельною ділянкою, він також і без надання згоди зобов'язаний до відшкодування у тій мірі, наскільки він внаслідок установлення заощаджує витрати. У разі, якщо власник не виконує своїх зобов'язань, відповідно застосовується пункт 1 положення 3. Громада має заслухати власника, перш ніж ухвалити такі установлення, що можуть призвести до відшкодування відповідно до положення 1 або 2.
- (3) Особа, яка має право на отримання компенсації, може вимагати відшкодування, якщо виникли майнові збитки, зазначені у статтях 54 – 57. Вона може домогтися задоволення претензії через звернення із письмовим клопотанням до суб'єкта, який зобов'язаний виплатити компенсацію, про виплату такої компенсації.
- (4) Право на отримання компенсації припиняється, якщо протягом трьох років по закінченні календарного року, в якому виникли такі зазначені у пункті 3 положенні 1 майнові збитки, задоволення вимоги про відшкодування не відбулося.

РОЗДІЛ ШОСТИЙ – ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Частина перша – Перепланування

Стаття 60. Мета і сфера застосування

В цілях інженерної підготовки території до забудови або реорганізації районів перерозподіл забудованих і незабудованих земельних ділянок шляхом переplanування може бути здійснений таким чином, щоб утворилися земельні ділянки, які за розташуванням, формою та розміром були доцільно влаштовані для використання у цілях будівництва чи для іншого використання. Переplanування може бути проведене

1. у сфері дії детального плану або
2. у межах району населеного пункту, забудованого у взаємозв'язку, відповідно до статті 49, якщо самотність безпосереднього оточення або план будівельного зонування створює достатні критерії для перерозподілу ділянок.

Стаття 61. Компетенція та передумови

- (1) Переplanування має регламентувати та здійснювати на свою власну відповідальність муніципалітет (підрозділ, відповідальний за переplanування), якщо та наскільки це необхідно для реалізації детального плану або з причин упорядкованого містобудівного розвитку для здійснення дозволеного способу використання у межах району населеного пункту, забудованого у взаємозв'язку.
- (2) Кабінет Міністрів України може визначити урядовим розпорядженням,
 1. що громада створює відповідальні за переplanування комітети із самостійними повноваженнями для винесення рішень з метою проведення переplanування,
 2. яким саме чином має визначатися склад відповідальних за переplanування комітетів і якими повноваженнями вони мають бути наділені,
 3. що відповідальний за переplanування комітет може делегувати повноваження на винесення рішення щодо другорядних справ підрозділу, що готує його рішення,

4. що для винесення рішення за результатами розгляду скарг у рамках процедури перепланування створюються Вищі комітети з питань перепланування, а також яким саме чином має визначатися склад цих комітетів,
 5. що установа з питань землеустрою чи інша відповідна установа зобов'язана на прохання громади (підрозділу, відповідального за перепланування) підготувати рішення, що мають ухвалюватися у рамках процедури перепланування.
- (3) Щодо призначення та здійснення перепланування право вимоги відсутнє.
 - (4) Громада може делегувати свої повноваження на здійснення перепланування іншій придатній установі для території громади або частини території громади. Деталі щодо делегування, включаючи права участі громади, можуть регулюватися угодою між ним та установою, що здійснює перепланування. Громада може делегувати підготовку рішень, які мають ухвалюватися в рамках процедури перепланування, а також необхідних для здійснення перепланування завдань щодо проведення геодезичних зйомок та внесення змін до кадастру, офіційно призначеним інженерам-геодезистам (землемірам).
 - (5) Громада може по окремих справах чи певних областях делегувати комітету, відповідальному за перепланування, повноваження на здійснення права переважної купівлі, що належить йому за законом; Громада може у будь-який час відкликати делеговане право. Право громади на здійснення права переважної купівлі для інших, ніж перепланування, цілей залишається після делегування незмінним. Претензії третіх осіб не мають обґрунтування на підставі речень 1 та 2.

Стаття 62. Постанова про проведення перепланування

- (1) Перепланування розпочинається після заслуховування власників, за рішенням підрозділу, відповідального за перепланування. У постанові про перепланування має бути зазначена територія, що перепланується. Земельні ділянки, розташовані на території, що перепланується, мають бути наведені кожна окремо.
- (2) Якщо розпочинається перепланування території, на яку поширюється дія детального плану, то процедура перепланування може бути ініційована і тоді, якщо детальний план ще не складений. У цьому випадку, детальний план повинен набути чинності до ухвалення постанови щодо складання плану перепланування.

Стаття 63. Сторони-учасниці

- (1) У процедурі перепланування беруть участь
 1. власники земельних ділянок, розташованих на території, де здійснюється перепланування,
 2. особи, які володіють будь-яким зареєстрованим у офіційному земельному кадастрі чи забезпеченим через реєстрацію правом на земельну ділянку, розташовану на території, де здійснюється перепланування, або на будь-яке право, що обтяжує земельну ділянку,
 3. особи, які володіють будь-яким не зареєстрованим в офіційному земельному кадастрі правом на земельну ділянку чи на будь-яке право, що обтяжує земельну ділянку, права вимоги із правом на задоволення вимоги внаслідок продажу земельної ділянки чи будь-яким особистим правом, що дає підстави на придбання, володіння чи використання земельною ділянкою чи обмежує боржника у користуванні земельною ділянкою,
 4. територіальна громада (муніципалітет),
 5. державні установи та
 6. суб'єкти, відповідальні за інженерну підготовку території до забудови.
- (2) Особи, згадані у пункті 1 підпункті 3, стають учасниками у той момент часу, коли заява на реєстрацію їхнього права надійде до підрозділу, відповідального за перепланування. Реєстрація може відбутися до ухвалення постанови про план перепланування.

- (3) У випадку існування сумнівів стосовно заявленого права або заявленого обтяження, підрозділ, відповідальний за перепланування, повинен негайно призначити декларанту термін для обґрунтування доказами свого права. Після безрезультатного закінчення терміну, декларанта більше не слід залучати, доки його право не буде обґрунтоване доказами.

Стаття 64. правонаступництво

Якщо протягом процедури перепланування змінюється особа якоїсь сторони-учасниці, до цієї процедури долучається її правонаступник у тому стані, в якому він перебував на момент передачі права.

Стаття 65. Оголошення постанови про проведення перепланування

- (1) Про постанову про проведення перепланування необхідно оголосити у межах територіальної громади у спосіб, звичний для даної місцевості.
- (2) Оголошення постанови про проведення перепланування повинне містити вимогу про те, що права, які хоча і не вбачаються із поземельної книги, але надають підстави для участі у процедурі перепланування, мають бути протягом одного місяця заявлені підрозділу, відповідальному за перепланування.
- (3) У разі, якщо права були заявлені після закінчення терміну, зазначеного в пункті 2, чи обґрунтовані доказами по закінченню встановленого терміну, наділена правами особа повинна визнати обов'язковість результатів попередніх переговорів і установа, якщо це визначить підрозділ, відповідальний за перепланування.
- (4) Особа, що володіє правом, наведеним у пункті 2, повинна так само визнати дію закінчення терміну, що мало місце до заявлення прав, як і той учасник, стосовно якого цей термін, шляхом оголошення про адміністративний акт, почав діяти в першу чергу.
- (5) В оголошенні слід звернути увагу на правові наслідки, зазначені у пунктах 3 і 4.

Стаття 66. Заборона щодо розпорядження та внесення змін

- (1) З моменту оголошення постанови стосовно перепланування до моменту оголошення на території, що перепланується, лише за письмової згоди підрозділу, відповідального за перепланування, можна вчиняти такі дії:
 1. ділити земельну ділянку чи надавати розпорядження стосовно земельної ділянки та прав на земельну ділянку чи укласти угоди, завдяки котрим інша особа отримує право придбання, використання чи забудову земельної ділянки або частини земельної ділянки; або відтворювати, змінювати чи скасовувати публічно-правові обов'язки власника земельної ділянки по відношенню до органу з нагляду за будівництвом;
 2. здійснювати суттєві зміни земної поверхні або інші зміни, що призводять до суттєвого збільшення вартості земельної ділянки;
 3. зводити будівельні споруди, що хоча і не вимагають дозволу, згоди чи обов'язкового декларування, але збільшують вартість земельної ділянки, так само як і здійснювати зміни таких будівельних споруд, що призводять до збільшення вартості;
 4. зводити чи змінювати будівельні споруди, що вимагають дозволу, згоди або обов'язкового декларування.
 5. Дозвіл згідно з реченням 1 є необхідним в офіційно затвердженій зоні санації лише в тому випадку, коли ш якщо не існує обов'язку отримання законного дозволу стосовно санації.
- (2) Заборона, протягом дії якої неможливе внесення змін, не стосується проектів, які були затверджені відповідно до будівельних норм та правил до моменту набрання чинності заборони, протягом якої неможливе внесення змін, проектів, про які муніципалітету стало відомо та реалізацію яких можна було би розпочати до моменту

набрання чинності заборони, а також робіт із технічного обслуговування, та продовження використання, яке здійснювалося раніше.

- (3) У дозволі може бути відмовлено лише у тому випадку, якщо є підстави для припущення, що цей проект зробить здійснення перепланування неможливим або значно складнішим.
- (4) Дозвіл може бути наданий за умови виконання певних вимог, а також, за винятком розпоряджень щодо земельних ділянок і прав, а також за певних умов або обмежень у часі. Якщо дозвіл надається за умови виконання певних вимог, за певних умов або обмежень у часі, та сторона договору, якої це стосується, має право відмовитися від укладання угоди / розірвати угоду упродовж максимум одного місяця з моменту неможливості оскарження рішення.
- (5) Якщо комітет з питань перепланування делегує на підставі постанови зазначеній там установі повноваження на винесення рішення щодо справ, зазначених у пункті 1, ця установа повинна виконувати його вказівки; у разі подачі скарги/апеляції комітет з питань перепланування виступає замість неї. Комітет з питань перепланування може у будь-який час відкликати делеговані повноваження.

Стаття 67. Територія перепланування

- (1) Територія перепланування повинна бути обмежена таким чином, щоб можна було провести перепланування належним чином. Вона може складатися із окремо розташованих площ.
- (2) Окремі земельні ділянки, що ускладнюють проведення перепланування, можуть бути повністю або частково видалені з процесу перепланування.
- (3) Несуттєві зміни території перепланування можуть здійснюватися підрозділом, відповідальним за перепланування, аж до прийняття постанови про складання плану перепланування після попереднього заслуховування власника відповідної земельної ділянки і навіть без оголошення, здійсненого у спосіб, звичний для даної місцевості. Зміни набувають чинності з моменту їхнього оголошення власникам відповідних земельних ділянок.

Стаття 68. Інвентарна мапа та інвентарний перелік

- (1) Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, складає мапу та перелік земельних ділянок території перепланування (інвентарну мапу та інвентарний перелік). Інвентарна мапа відображає, принаймні, попереднє розташування та форму земельних ділянок території перепланування та розташовані на них будівлі, а також зазначає власників. В інвентарному переліку, по кожній земельній ділянці, слід зазначити, принаймні,
 1. власників, зареєстрованих у офіційному земельному кадастрі,
 2. кадастрову назву, розмір і зазначений у земельному кадастрі спосіб використання землі, з зазначенням вулиці та номеру будинку, а також
 3. зареєстровані у офіційному земельному кадастрі обтяження та обмеження.
- (2) Інвентарну мапу та згадані у пункті 1 реченні 3, підпунктах 1 та 2 призначені частини інвентарного переліку слід публічно виставити для ознайомлення протягом одного місяця в муніципалітеті. Місце та тривалість виставлення для ознайомлення слід оголосити у спосіб, звичний для даної місцевості, принаймні за один тиждень до дня, коли ці матеріали мають бути виставлені.
- (3) У разі, якщо перепланування стосується лише небагатьох земельних ділянок, досить замість оголошення, розміщеного у спосіб, звичний для даної місцевості, надіслати повідомлення власникам і особам, що володіють іншими правами, якщо вони вбачаються із поземельної книги або якщо вони заявили свої права підрозділу, відповідальному за здійснення перепланування.
- (4) Ознайомлення із частиною інвентарного переліку, зазначеною у пункті 1 реченні 3 підпункті 3, дозволяється будь-кому, хто виявить законний інтерес.

Стаття 69. Повідомлення та примітка про перепланування

- (1) Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, інформує установу, відповідальну за ведення земельного кадастру, про початок процедури перепланування та подальші зміни території перепланування. Управління кадастру, у поземельних книгах земельних ділянок, що підлягають переплануванню, має зробити записи про початок процедури перепланування (примітка про перепланування).
- (2) Установа, відповідальна за ведення земельного кадастру, повинна повідомляти підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, про всі записи, що були зроблені з моменту початку процедури перепланування у поземельній книзі відповідних земельних ділянок та у земельному кадастрі чи робляться тепер.
- (3) У випадку, якщо у земельному кадастрі було зроблено запис про примусовий продаж з торгів або примусове управління, підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, повідомляє суд, до компетенції якого належать справи про виконання рішень, про постанову про проведення перепланування, якщо вона стосується земельної ділянки, що є предметом виконавчого провадження.

Стаття 70. Перепланувальна та розподільча маса

- (1) Розташовані на території перепланування земельні ділянки об'єднуються шляхом обрахунку у масу (перепланувальну масу).
- (2) Із перепланувальної маси слід одразу видалити площі та наділити ними муніципалітет чи іншого суб'єкта, відповідального за інженерну підготовку території до забудови, що визначаються відповідно до детального плану або з причин упорядкованого містобудівного розвитку є необхідними для здійснення способу використання, достатимого згідно зі статтею 49, в якості
 1. місцевих площ, зайнятих шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури, включаючи пішохідні доріжки та шляхи в межах житлового мікрорайону, і площ для майданів і для районних вулиць, які збирають транспортні потоки у мікрорайонах;
 2. площ для парковок, зелених насаджень, включаючи дитячі гральні майданчики та об'єкти для захисту від шкідливих екологічних впливів відповідно до Федерального закону про охорону довкілля від шкідливого впливу, хіба що вони вже стали складовою частиною згаданої у пункті 1 транспортної інфраструктури, а також для відстійників дощових вод і зливоспусків, якщо ці площі мають слугувати переважно потребам населення прилеглої території. До площ, які одразу слід видалити, належать також площі для компенсації спричиненого згаданими об'єктами втручання у природу та ландшафт. Зелені зони відповідно положення 1 підпункту 2 можуть також включати в себе зайняті під будівельні об'єкти площі для компенсації втручання у природу та ландшафт (компенсаційні заходи).
- (3) В результаті наділення цими площами, компенсація муніципалітету чи іншого суб'єкта, відповідального за інженерну підготовку території до забудови, за площі, внесені ними до розподільчої маси згідно з пунктом 2, вважається здійсненою.
- (4) Маса, що залишилася, є розподільчою масою.
- (5) Інші площі, для яких був визначений спосіб використання для суспільних потреб відповідно до детального плану, можуть, включаючи площі для компенсації втручання у природу та ландшафт, бути видалені та виділені суб'єкту суспільних потреб або суб'єкту, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови, якщо він внесе цю придатну для заміни землю, що може бути розташована за межами території перепланування, до розподільчої маси. Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, має скористатися цим повноваженням, якщо це є доцільним для якомога швидшої реалізації детального плану.

Стаття 71. Розподільчий масштаб

- (1) Для розрахунку часток розподільчої маси, на які мають право землевласники-учасники (номінальне право вимоги), необхідно виходити або зі співвідношення площ,

або зі співвідношення значень вартості, яке існувало між колишніми земельними ділянками до проведення перепланування. Цей масштаб має єдиним порядком визначатися підрозділом, відповідальним за здійснення перепланування, за своїм сумлінним розсудом після справедливого зважування інтересів причетних сторін в залежності від доцільності.

- (2) У разі, якщо всі сторони-учасниці на це згодні, можна здійснити поділ розподільчої маси за іншим масштабом.

Стаття 72. Розподіл за значеннями вартості

У разі, якщо підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, виходить зі співвідношення значень вартості, розподільча маса розподіляється у такому співвідношенні, в якому до перепланування власники-учасники, що мають бути враховані. Кожному власнику має бути виділена земельна ділянка принаймні такої ринкової вартості, яку мала його попередня земельна ділянка навіть із урахуванням обов'язку щодо виділення площ для компенсації втручання у природу та ландшафт на момент ухвалення постанови про перепланування. Для земельних ділянок, які слід виділити, необхідно визначити ринкову вартість на момент ухвалення постанови про перепланування. При цьому, слід зважати на зміни вартості, викликані переплануванням. Відмінності між значеннями ринкової вартості, що визначаються таким способом, мають компенсуватися у грошовій формі.

Стаття 73. Розподіл по площам

- (1) У разі, якщо підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, виходить зі співвідношення площ, він повинен, беручи до уваги вираховану площу, вирахувати внесок площі у такому обсязі, щоби були скомпенсовані вигоди, що виникають через планування. На тих територіях, на яких вперше здійснюється інженерна підготовка до забудови, внесок площі може складати не більше 30 відсотків, на інших територіях — тільки до 10 відсотків від введеної поверхні. Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, може замість внеску площі стягнути повністю чи частково відповідний грошовий внесок. Якщо вигода, що виникла внаслідок перепланування, перевищує внесок площі відповідно положення 1, ця вигода має бути скомпенсована у грошовій формі.
- (2) У разі, якщо нова земельна ділянка не може бути виділена з аналогічним або рівноцінним розташуванням, необхідно компенсувати створені таким чином відмінності у вартості площею або у грошовій формі.
- (3) Для розрахунку грошових внесків і сум компенсації визначальним є співвідношення значень вартості на момент прийняття постанови про проведення перепланування.

Стаття 74. Виділення та відшкодування

- (1) З розподільчої маси у відповідності з метою перепланування власникам мають виділятися по можливості земельні ділянки, включаючи площі, призначені для компенсування втручання в природу та ландшафт із таким розташуванням, яке є аналогічним або рівноцінним тим земельним ділянкам, які були внесені.
- (2) Якщо з урахуванням норм публічного права виділення розрахованих часток фактично є неможливим, здійснюється компенсація у грошовій формі. До компенсації у грошовій формі мають відповідно застосовуватися норми про компенсацію, викладені у розділі другого частини п'ятої, якщо вартість виділеної ділянки є нижчою за вартість внесеної площі або більш ніж лише незначно нижчою за суму номінальної претензії. Грошова компенсація вимірюється за ринковою вартістю, наявною на момент складання плану перепланування, якщо вартість виділеної ділянки є більш ніж лише незначно нижчою за суму номінальної претензії, що уможливує спосіб використання, допустимий з точки зору законодавства про складання планів забудови.
- (3) У разі, якщо власник, який повинен відмовитися від розташованих на території перепланування житлових або комерційних приміщень, якими він користується сам, і який в рамках процедури перепланування не отримує земельної ділянки,

звертається з клопотанням про наділення його будь-яким згаданим у пункті 4 підпунктах 2 та 3 правом в якості відшкодування, таке клопотання слід задовольнити, наскільки це можливо в рамках перепланування.

- (4) За згодою відповідних власників можуть бути передбачені в якості відшкодування
 1. гроші чи
 2. земельна власність за межами території перепланування перерозподілу чи
 3. створення спільного права власності на земельну ділянку, наділення правами, аналогічними правам на земельні ділянки, правами відповідно до Закону про власність на житло чи іншими речовими правами в межах і за межами території перепланування.
- (5) Якщо перерозподіл здійснюється на території дії детального плану, власники можуть отримати відшкодування у грошовій формі чи земельними ділянками, розташованими за межами території перепланування, якщо вони не можуть отримати придатні для забудови земельні ділянки на цій території чи якщо, крім цього, це необхідно для досягнення цілей детального плану; той, хто відмовляється від відшкодування земельними ділянками, розташованими за межами території перепланування, може отримати відшкодування у грошовій формі. Норми щодо компенсації, наведені у розділі другого частини п'ятої мають застосовуватися відповідно.
- (6) У тих випадках, коли власник відмовляється від відшкодування правами, згаданими у пункті 4 підпунктах 2 та 3, хоча шляхом такого відшкодування для більшого числа причетних сторін можна уникнути відшкодування у грошовій формі, а відшкодування у таких правових формах є сумісним із детальним планом, такому власнику слід виплатити відшкодування у грошовій формі. Норми щодо компенсації, наведені у розділі другого частини п'ятої мають застосовуватися відповідно.
- (7) Якщо перепланування здійснюється на території чинності детального плану, на плані перепланування слід зазначити будівлі або інші будівельні об'єкти, що суперечать детальному плану та перешкоджають здійсненню реорганізації, запропонованої планом перепланування. Власники та інші суб'єкти, що мають право використання, повинні змиритися із ліквідацією зазначених на плані перепланування будівель або інших будівельних об'єктів, якщо муніципалітет здійснює цю ліквідацію з метою виконання плану перепланування.

Стаття 75. Відшкодування та компенсація за будівельні об'єкти, плантації та інші об'єкти

За будівельні об'єкти, плантації та інші об'єкти має надаватися тільки грошове відшкодування, а у випадку виділення площі має визначатися компенсація у грошовій формі, якщо земельна ділянка через розташування цих об'єктів має таку ринкову вартість, яка перевищує вартість землі. Норми щодо компенсації, наведені у розділі другого частини п'ятої, мають застосовуватися відповідно.

Стаття 76. Скасування, зміна та створення прав

- (1) Права, аналогічні правам на земельні ділянки, а також інші права на земельну ділянку, розташовану в межах території перепланування, чи на будь-яке право, що обтяжує цю земельну ділянку, а також права на задоволення вимоги внаслідок продажу земельної ділянки чи будь-якого особистого права, що дає підстави для придбання, володіння чи використання розташованою на території перепланування земельною ділянкою чи обмежує боржника у користуванні цією земельною ділянкою, за планом перепланування можуть бути анульовані, змінені або відтворені. Відповідно до цілей детального плану або для здійснення допустимого відповідно до статті 49 використання, для доцільного та рентабельного використання земельних ділянок можуть визначатися площі для під'їзних шляхів, дворового простору громадського використання, дитячих гральних майданчиків, рекреаційних об'єктів, парковок, гаражів, площ для компенсації втручання в природу та ландшафт, а також інших громадських об'єктів і регламентовані їхні правові відносини. Інші публічно-правові зобов'язання щодо дій, допущення або невчинення дій (публічно-правові обов'язки

власника земельної ділянки по відношенню до органу з нагляду за будівництвом) можуть бути анульовані, змінені або відтворені за погодженням з органом, відповідальним за надання дозволів на будівництво.

- (2) Якщо через анулювання, зміну та створення прав або публічно-правових обов'язків власника земельної ділянки по відношенню до органу з нагляду за будівництвом здійснювати, не здійснювати певні дії або зазнавати певних дій, що стосуються земельної ділянки, виникають майнові збитки чи вигоди, компенсація здійснюється у грошовій формі.

Стаття 77. Спільне право власності; особливі правові відносини

- (1) Якщо це слугує цілям перепланування і з цим згодні власники, то до земельних ділянок можна застосувати спільне право власності.
- (2) Якщо власнику кількох старих земельних ділянок, що підлягають різним правовим відносинам, або до котрих застосовуються різні права, виділяють нову земельну ділянку, то відповідно до різних правових відносин визначаються частки загальної суми компенсації, що заміщають окремі земельні ділянки чи права. У цих випадках для кожної внесеної земельної ділянки чи кожного права, замість такої частки, може бути виділена окрема земельна ділянка.
- (3) Якщо хтось наділяється спільним правом власності (пункт 1) або якщо якомусь власнику замість його земельної ділянки виділяються кілька нових земельних ділянок, то підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, може розподілити заставні права на земельні ділянки та речові обтяження стосовно внесених земельних ділянок між земельними ділянками, що мають бути виділені, відповідно до значень вартості, визначених у рамках процедури перепланування.

Стаття 78. Перехід правових відносин на відшкодування

- (1) Стосовно прав на старі земельні ділянки та правових відносин, які щодо цих земельних ділянок не анулюються, виділені ділянки заміщують ці старі ділянки. Місцеві громадські обтяження, накладені на старі земельні ділянки, переходять на нові земельні ділянки, зазначені на їхньому місці розташування.
- (2) Якщо власник, якому була виділена нова земельна ділянка, отримує за стару земельну ділянку, в якості компенсації різниці вартості, компенсацію чи відшкодування у грошовій формі, особи, які володіють речовими правами, чиї права порушуються через перепланування, відповідно залежать від права грошової вимоги власника.

Стаття 79. Грошові виплати

- (1) Щодо грошових виплат, визначених планом перепланування, громада є кредитором та боржником.
- (2) Грошові виплати мають бути виконані з моменту оголошення плану перепланування. Термін сплати компенсаційних платежів по доданій вартості може бути відкладений на строк не більше десяти років; при цьому можна передбачити виплату таких компенсацій повністю або частково періодичними платежами.
- (3) Зобов'язання власника або суб'єкта спадкового права забудови щодо грошових виплат вважаються внесками та громадським обтяженням на земельну ділянку або на спадкове право забудови.
- (4) Якщо витрати та грошові виплати на перепланування спричинені суб'єктом суспільних потреб або суб'єктом, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови, він має відшкодувати їх територіальній громаді.
- (5) Громадські обтяження (пункт 3) мають бути зазначені в офіційному земельному реєстрі.

Стаття 80. Складання та зміст плану перепланування

- (1) План перепланування має бути складений відповідальним за здійснення перепланування підрозділом після обговорення з власниками через ухвалення постанови. Він також може бути складений для частин території перепланування (частковий план перепланування).

- (2) З плану перепланування має походити запланований новий стан з усіма фактичними та юридичними змінами, яких зазнають земельні ділянки, розташовані на території перепланування. За формою та змістом план перепланування повинен бути придатний для включення до земельного кадастру.
- (3) План перепланування складається з мапи перепланування та переліку перепланування.

Стаття 81. Мапа перепланування

Мапа перепланування відображує майбутній стан території перепланування. На мапу слід нанести, зокрема, нові межі та назви земельних ділянок.

Стаття 82. Перелік перепланування

- (1) У переліку перепланування наведені
 1. земельні ділянки, включаючи виділені за межами території перепланування, за розташуванням, розміром і типом використання у співставленні старого і нового фонду з даними про їхніх власників;
 2. права на земельну ділянку або на будь-яке право, що обтяжує земельну ділянку, а також права вимоги із правом задоволення вимоги внаслідок продажу земельної ділянки чи будь-якого особистого права, що дає підстави на придбання, використання земельної ділянки або володіння нею, чи обмежує боржника у користуванні земельною ділянкою, якщо ці права не будуть анульовані, змінені чи відтворені;
 3. обтяження земельних ділянок за рангом і сумою;
 4. грошові виплати, терміни їхнього виконання та вид оплати у разі виділення ділянки, пов'язаного із зобов'язанням зробити внесок у інженерну підготовку території до забудови;
 5. ті, на чю користь або за чий рахунок призначені грошові виплати;
 6. площі та водотоки, що мають бути вилучені чи перенесені;
 7. за певних обставин, існуючі інші публічно-правові зобов'язання та обтяження.
- (2) Перелік перепланування може бути складений окремо для кожної земельної ділянки.

Стаття 83. Оголошення плану перепланування, ознайомлення з ним

- (1) Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, має способом, звичайним у цій територіальній громаді, оголосити у територіальній громаді постанову про складання плану перепланування. В оголошенні слід зазначити про те, що із планом перепланування можна ознайомитися у місці, що має бути назване, відповідно до пункту 2 і що витяги із нього будуть доставлені причетним сторонам.
- (2) Із планом перепланування може ознайомитися кожен, хто виявить законний інтерес.

Стаття 84. Надіслання плану перепланування

- (1) Сторонам-учасникам слід надіслати витяг із плану перепланування, що стосується їхніх прав. При цьому слід зазначити, що із цим планом перепланування можна ознайомитися у місці, що має бути назване.
- (2) Якщо підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, вважає за необхідне внесення змін до плану перепланування, оголошення та надіслання переглянутого плану перепланування може бути обмежене колом суб'єктів, кого ця зміна безпосередньо стосується.
- (3) Якщо у земельному кадастрі нерухомості був здійснений запис про призначення земельної ділянки до примусового продажу з торгів або про примусове управління, підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, доводить до відома суду

виконавчого провадження перелік перепланування, якщо він стосується цієї земельної ділянки, що є предметом виконавчого провадження, а також існуючі права, що неї стосуються.

Стаття 85. Набрання чинності плану перепланування

- (1) Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, повинен у спосіб, звичний для даної місцевості, зробити оголошення про те, з якого моменту часу план перепланування не підлягає оскарженню. Набранню чинності положення про неможливість оскарження плану перепланування дорівнює ситуація, коли план перепланування може бути оскаржений лише на підставі розміру грошового відшкодування.
- (2) До того як набере чинності положення про неможливість оскарження плану перепланування підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, може ввести у дію текстову частину та графічні матеріали плану перепланування шляхом оголошення, якщо рішення про подані скарги не може вплинути на ці частини плану перепланування. Осіб, які звернулися зі скаргами, необхідно поінформувати про введення плану у дію.

Стаття 86. Наслідки оголошення

- (1) З моменту оголошення відповідно до Стаття 85, попередній правовий статус замінюється новим правовим статусом, передбаченим у плані перепланування. Оголошення включає в себе введення нових власників у володіння відведеними земельними ділянками.
- (2) Муніципалітет повинен розпочати виконання плану перепланування з моменту неможливості його оскарження відповідно до статті 85. Він має надати сторонам-учасникам нові права володіння та використання, в разі необхідності, – за допомогою засобів адміністративного примусу.

Стаття 87. (відсутня)

Стаття 88. (відсутня)

Стаття 89. Зміна плану перепланування

Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, може внести зміни до плану перепланування навіть після того, як набуло чинності положення про неможливість його оскарження, якщо

1. вносяться зміни до детального плану;
2. остаточне рішення суду робить внесення змін необхідним або
3. сторони-учасниці погоджуються із внесенням змін.

Стаття 90. Коригування публічних реєстрів

- (1) Підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, надсилає відомству поземельної книги та органу, відповідальному за ведення земельного кадастру, завірену копію оголошення відповідно до статті 85, а також завірену копію плану перепланування та звертається до них з проханням про вчинення правових змін у земельному кадастрі, а також про анулювання запису у поземельній книзі земельних ділянок, що підлягають переплануванню, про початок процедури перепланування (примітки про перепланування). Це стосується також і виділених земельних ділянок, розташованих за межами території перепланування.
- (2) До моменту коригування земельного кадастру нерухомості, мапа та перелік перепланування слугують офіційним переліком земельних ділянок, якщо орган, відповідальний за ведення земельного кадастру, засвідчив на цих документах, щоб вони за формою і змістом є придатними для внесення до земельного кадастру.

Стаття 91. Ознайомлення із планом перепланування

До моменту коригування земельного кадастру ознайомлення із планом перепланування нерухомості дозволяється будь-кому, хто виявить законний інтерес.

Стаття 92. Прийняття рішення перед складанням плану перепланування

За згодою правовласників, яких це стосується, відносини власності та володіння стосовно окремих земельних ділянок, а також інші права можуть бути врегульовані ще до того, як буде складений план перепланування.

Стаття 93. Дострокове введення у володіння

- (1) Якщо перепланування здійснюється у сфері дії детального плану, підрозділ, відповідальний за здійснення перепланування, може, після набрання чинності детальним планом, коли цього вимагають громадські інтереси,
 1. до складання плану перепланування ввести територіальну громаду або іншого суб'єкта суспільних потреб або організацію, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови, у володіння земельними ділянками, зазначеними на детальному плані в якості площ, зайнятих шляхами, вулицями та іншими складовими транспортної інфраструктури, зеленими насадженнями або призначених для задоволення громадських потреб;
 2. після складання плану перепланування та перенесення меж нових земельних ділянок на місцевість, ввести також інших суб'єктів — учасників процедури перепланування, у володіння земельними ділянками, передбаченими для них відповідно до плану перепланування, або правами використання.
- (2) Суспільне благо може вимагати передчасного введення у володіння, зокрема,
 1. у випадках пункту 1 підпункту 1 на користь територіальної громади чи іншого суб'єкта суспільних потреб або суб'єкту, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови, коли буде необхідність у здійсненні заходів з реалізації детального плану та виникне потреба у площах для передбачуваних об'єктів і закладів інженерної підготовки території до забудови розвитку або забезпечення цієї території,
 2. у випадках пункту 1 підпункту 2 на користь іншого суб'єкта-учасника у переплануванні, коли існують нагальні містобудівні підстави для створення права володіння та якщо ці причини суттєво переважають інтереси зацікавлених осіб у подальшому здійсненні права володіння.

Стаття 94. Процедурні та матеріальні витрати

Громада несе процедурні витрати та матеріальні витрати, що не покриваються за рахунок внесків.

Стаття 95. Звільнення від зборів і витрат

- (1) Угоди та переговори, що слугують реалізації чи уникненню перепланування, включаючи коригування публічних реєстрів, звільняються від зборів і аналогічних неподаткових зборів та витрат; це не стосується витрат, пов'язаних із судовою тяжбою.
- (2) Звільнення від зборів має визнаватися компетентною установою без додаткової перевірки, якщо підрозділ, відповідальний за перепланування, запевняє, що угода або переговори слугують реалізації чи уникненню перепланування.

Частина друга — Спрощена процедура перепланування

Стаття 96. Мета, сфера застосування, сфери компетенції

- (1) Громада може провести перепланування у формі спрощеного перепланування, якщо шляхом перепланування лише

1. здійснюється обмін земельними ділянками, що є суміжними або розташовані в безпосередній близькості, або – обмін частинами земельних ділянок
2. Земельні ділянки, зокрема, фрагменти чи частини земельних ділянок виділяються в односторонньому порядку.
- (2) Земельні ділянки або частини земельних ділянок, обмін якими має бути здійснений або які виділяються в односторонньому порядку, не повинні мати статус, який дозволяє самостійну забудову. Одностороннє виділення повинне відповідати інтересам суспільства.
- (3) До спрощеного перепланування норми розділу першого мають застосовуватися лише тоді, якщо це визначено нормами цього розділу. Це не потребує офіційного призначення муніципалітетом спрощеного перепланування.
- (4) Спрощене перепланування має здійснюватися таким чином, щоби кожному власнику у співвідношенні вартості його колишньої земельної ділянки до вартості інших земельних ділянок, по можливості, виділялася земельна ділянка з тим же чи рівноцінним місцем розташування. Спричинені спрощеним переплануванням втрати землевласника внаслідок знецінення можуть бути лише незначними. За згодою власника можуть бути визначені норми, що відрізняються від положень, зазначених у реченнях 1 та 2.
- (5) У рамках процедури спрощеного перепланування публічно-правові обтяження, яких це стосується, можуть з цією метою бути реорганізовані, а також новостворені та скасовані.

Стаття 97. Грошові виплати

- (1) Вигоди, що виникли внаслідок спрощеного перепланування, власники мають компенсувати у грошовій формі. Положення про компенсації розділу другою частиною п'ятої застосовуються відповідно.
- (2) Щодо грошових виплат, визначених планом перепланування, громада є кредитором та боржником. Сторони-учасники можуть за згодою громади укладати інші домовленості.

Стаття 98. Постанова про призначення спрощеного перепланування

- (1) Після обговорення з власниками муніципалітет шляхом внесення постанови визначає нові межі, а також грошові виплати та, в разі необхідності, регламентує у цій постанові землеустрій і скасування сервітутів, заставних прав на земельні ділянки і публічно-правових обов'язків власника земельної ділянки по відношенню до органу з нагляду за будівництвом. Сторонам-учасникам, чії права порушуються постановою без їхньої згоди, слід надати можливість заздалегідь висловити свої зауваження. За формою та змістом постанова повинна бути придатною до внесення до земельного кадастру.
- (2) Всім сторонам-учасникам слід надіслати витяг з постанови, що стосується їхніх прав. При цьому слід зазначити, що з цією постановою можна ознайомитися у підрозділі, який має бути зазначений.

Стаття 99. Оголошення та правові наслідки спрощеного перепланування

- (1) Громада у спосіб, звичний для даної місцевості, має оголосити про те, з якого моменту часу постанова про спрощене перепланування не підлягає оскарженню.
- (2) З моменту оголошення попередній правовий статус замінюється новим правовим статусом, передбаченим у постанові про спрощене перепланування. Оголошення включає в себе введення нових власників у володіння відведеними земельними ділянками або частинами земельних ділянок.
- (3) Право власності на обмінені чи в односторонньому порядку виділені частини земельних ділянок і земельні ділянки переходить без обтяжень до нового власника;

підтвердження відсутності шкоди від зміни меж земельної ділянки не потрібні. Якщо частини земельних ділянок або земельні ділянки прирізаються до однієї земельної ділянки, вони стають складовою частиною цієї земельної ділянки. Речові права на цю земельну ділянку поширюються на прирізані частини земельних ділянок і земельні ділянки.

Стаття 100. Коригування публічних реєстрів

- (1) Муніципалітет надсилає органу, відповідальному за ведення земельного кадастру, за-свідчену копію постанови про спрощене перепланування, повідомляє дату оголошен-ня та звертається до нього з проханням внести правові зміни до земельного кадастру.

РОЗДІЛ СЬОМИЙ – КОНФІСКАЦІЯ

Частина перша – Припустимість конфіскації

Стаття 101. Мета конфіскації

- (1) Відповідно до цього закону, конфіскація може здійснюватися лише для того, щоб
 1. відповідно до положень детального плану користуватися земельною ділянкою чи підготувати таке використання,
 2. користуватися або знайти можливість для використання з метою будівництва незабудованими чи малозабудованими земельними ділянками, не розташованими у межах обсягу детального плану, але розташованими у межах плану будівельного зонування або у межах районів населених пунктів, забудованих у взаємозв'язку, зокрема, для закриття розривів у забудові вулиць, відповідно до будівельних норм і правил,
 3. купувати земельні ділянки для компенсації землею,
 4. замінити права, яких було позбавлено внаслідок конфіскації, на нові права,
 5. знайти можливість для використання земельних ділянок для будівництва, якщо власник не виконує зобов'язання, що впливає із припису про порядок будівництва відповідно до цього Закону,
 6. зберегти будь-яку будівельну споруду у сфері чинності статуту про збереження.
- (2) Приписи, що регламентують конфіскацію для інших цілей, крім тих, які згадані в пункті 1, залишаються без змін.

Стаття 102. Предмет конфіскації

- (1) Шляхом конфіскації
 1. можна бути позбавленим права власності на земельні ділянки, або можна обтяжити це право власності;
 2. можна бути позбавленим інших прав на земельні ділянки, або можна обтяжити ці права;
 3. можна бути позбавленим прав, що дають право на придбання земельних ділянок, володіння чи використання ними або обмежують боржника у використанні земельних ділянок;
 4. якщо це передбачено положеннями цієї частини, можна обґрунтувати справові відносини, що надають права на зразок тих, що зазначені у підп. 3.

Стаття 103. Передумови припустимості конфіскації

- (1) Конфіскація є припустимою в окремому випадку, тільки якщо цього вимагає суспільний інтерес, і мета не може бути досягнута в інший припустимий спосіб.
- (2) Передумовою експропріації є те, що заявник серйозно, але марно намагався на розумних умовах, можливо, пропонуючи іншу придатну землю, придбати без

посередників земельну ділянку, конфіскація якої здійснюється. Заявник повинен довести, що ця земельна ділянка буде використовуватися за призначенням протягом належного періоду часу.

- (3) Конфіскація земельної ділянки для того, щоби підготувати її для використання з метою будівництва або знайти можливість для використання з метою будівництва, може відбуватися лише на користь територіальної громади чи будь-якого суб'єкту суспільних потреб або суб'єкту, що відповідає за інженерну підготовку території до забудови. Якщо в офіційно затвердженій зоні санації дозволяється конфіскація на користь територіальної громади, вона також може бути здійснена на користь суб'єкта, відповідального за санацію.

Стаття 104. Конфіскація з імперативних містобудівних причин

Якщо муніципалітет звертається із клопотанням про конфіскацію земельної ділянки для цілей, зазначених у статті 103 пункті 1 положеннях 1 та 2, з імперативних містобудівних причин, достатньо доказу про те, що територіальна громада серйозно, але марно намагалася на розумних умовах придбати без посередників цю земельну ділянку. Положення 1 слід відповідно застосовувати, якщо має місце звернення із клопотанням про конфіскацію на формально визначеній території, передбаченій для санації, на користь територіальної громади чи на користь суб'єкта, що здійснює санацію.

Стаття 105. Обов'язок щодо продажу

- (1) Територіальна громада повинна здійснювати продаж земельних ділянок,
 1. які вона придбала в результаті реалізації переважного права на придбання чи
 2. які були конфісковані на її користь, щоби підготувати їх для використання з метою будівництва або знайти можливість для використання з метою будівництва.
 3. Це не стосується земельних ділянок, які є необхідними в якості земель для обміну з метою реалізації запланованих містобудівних заходів, для компенсації землею або для інших громадських цілей. Обов'язок щодо продажу скасовується, якщо на заміну цієї земельної ділянки була взамін надана відповідна земля, або передане право співвласності на земельну ділянку, або якщо були створені або надані права, аналогічні правам на земельні ділянки, права відповідно до Закону про власність на житло чи інші речові права на земельну ділянку.
- (2) Громада має здійснити продаж земельної ділянки, як тільки мета, що переслідувалася шляхом придбання, може бути досягнута чи скасована.
- (3) Громада повинна здійснити продаж земельних ділянок з урахуванням широких верств населення тим особам, які беруть на себе зобов'язання використовувати земельну ділянку протягом належного періоду часу відповідно до будівельних норм і правил або цілей і мети містобудівного заходу. При цьому слід, за певних обставин, насамперед зважати на попередніх покупців або попередніх власників.
- (4) Громада може виконати свій обов'язок щодо продажу,
 1. передаючи право власності на земельну ділянку,
 2. створюючи чи надаючи права, аналогічні правам на земельні ділянки, чи права відповідно до інших законів або
 3. інші речові права.Набуття права вимоги на придбання таких прав прирівняне до створення або надання або передачі права власності.

Стаття 106. Конфіскація земельних ділянок з метою компенсації землею

- (1) Конфіскація земельних ділянок з метою компенсації землею (замінна земля) допускається, якщо
 1. має бути призначена компенсація землею власника з метою забезпечення його професійної або трудової діяльності,

2. виділення земельних ділянок, придатних в рамках запланованого містобудівного розвитку в якості заміної землі, не є можливим або припустимим ні за рахунок земельної власності бенефіціара конфіскації, ні за рахунок земельної власності держави, територіальної громади чи юридичної особи приватного права, переважною часткою якої володіє держава чи територіальна громада самотійно або спільно, а також
 3. у бенефіціара конфіскації, придатні ділянки не можуть бути придбані без посередників і на розумних умовах, зокрема, якщо для нього це є можливим і припустимим, за наявності пропозиції іншої придатної землі зі свого власного майна чи володіння юридичних осіб приватного права, переважною часткою капіталу яких він володіє.
- (2) Земельні ділянки не підлягають конфіскації з метою компенсації землею, коли та якщо
1. власник або також інший суб'єкт, який має право використання земельними ділянками в галузі сільського чи лісового господарства, через свою професійну чи трудову діяльність залежить від земельних ділянок, що мають бути конфісковані, і в інтересах збереження рентабельності його підприємства від нього не можна вимагати відмови від ділянки чи
 2. земельні ділянки чи доходи від них слугують або призначені служити безпосередньо громадським або благодійним цілям, навчанню, дослідженням, догляду за хворими та охороні здоров'я, вихованню, фізичній культурі чи завданням церков та інших релігійних громад публічного права та їхнім закладам.
- (3) За межами територіальної сфери чинності детального плану та за межами планів будівельного зонування, а також у межах районів населеного пункту, забудованих у взаємозв'язку, для компенсації землею можуть бути конфісковані земельні ділянки лише тоді, якщо вони мають використовуватися для цілей сільського чи лісового господарства.
- (4) Конфіскація з метою компенсації власнику, чия земельна ділянка була конфіскована для придбання заміних земель, не допускається.

Стаття 107. Заміна вилучених прав

Конфіскація з метою заміни прав, яких було позбавлено шляхом конфіскації, новими правами, дозволяється лише тоді, якщо така заміна передбачена нормами розділу другого.

Стаття 108. Обсяг, обмеження та поширення конфіскації

- (1) Земельна ділянка може бути експропрійована лише у тому обсязі, в якому це необхідно для реалізації мети конфіскації. У разі, якщо для реалізації мети конфіскації достатньо обтяження земельної ділянки будь-яким правом, конфіскацію слід обмежити цим.
- (2) У разі, якщо земельна ділянка має бути обтяжена спадковим правом забудови, власник може вимагати замість обтяження конфіскації права власності. У разі, якщо земельна ділянка буде обтяжена будь-яким іншим правом, власник може вимагати конфіскації права власності, якщо для нього це обтяження речовим правом є несправедливим.
- (3) У разі, якщо конфіскація земельної ділянки чи земельного володіння, скріпленого територіальними або господарськими зв'язками, здійснюється лише частково, власник може зажадати поширення конфіскації на залишок земельної ділянки або володіння з огляду на те, що залишок земельної ділянки або володіння вже не можуть використовуватися у належному обсязі для будівельних або господарських потреб.
- (4) Вимога відповідно до пунктів 2 та 3 має бути заявлена у письмовій формі або для занесення до протоколу в установі, відповідальній за проведення конфіскації, до кінця усного розгляду справи.

Частина друга – Відшкодування

Стаття 109. Принципи відшкодування

- (1) Конфіскація вимагає відшкодування.
- (2) Відшкодування надається:
 1. за втрату прав, пов'язану з конфіскацією;
 2. за інші збитки майнового характеру, спричинені конфіскацією.
- (3) При визначенні обсягу відшкодування повинні враховуватися переваги майнового характеру, що виникають через конфіскацію у особи, яка має право на відшкодування.
- (4) Обсяг відшкодування залежить від стану земельної ділянки на дату ухвалення установою, відповідальною за проведення конфіскації, рішення стосовно заяви про отримання відшкодування. У випадках дострокового набуття прав володіння конфіскованою власністю обсяг відшкодування залежить від стану земельної ділянки на дату набрання чинності цими правами.

Стаття 110. Суб'єкти, які мають право на отримання відшкодування, та які зобов'язані надавати відшкодування

- (1) Відшкодування може вимагати суб'єкт, який втрачає частину своїх прав через конфіскацію та зазнає збитків майнового характеру.
- (2) Надавати відшкодування зобов'язаний суб'єкт, який отримує вигоду від конфіскації. В разі вилучення земель, наданих як відшкодування за конфісковану земельну ділянку, відповідальність за відшкодування несе суб'єкт, який зобов'язаний надавати ці землі за конфісковану ділянку.

Стаття 111. Відшкодування за втрату прав

- (1) Відшкодування за втрату прав внаслідок конфіскації залежить від ринкової ціни конфіскованої у власника земельної ділянки або іншого вилученого об'єкта права власності. При цьому, враховується ринкова ціна на дату ухвалення установою, відповідальною за проведення конфіскації, рішення стосовно заяви про отримання відшкодування.
- (2) При визначенні відшкодування не враховуються:
 1. зростання вартості земельної ділянки, яке відбулося у зв'язку з очікуваною зміною цільового призначення ділянки, якщо ця зміна не відбудеться найближчим часом;
 2. зміна вартості ділянки, яка відбулася у зв'язку з її майбутнім відчуженням у власника;
 3. зростання вартості земельної ділянки, яке відбулося після того, як власник міг би прийняти пропозицію про продаж або обмін ділянки на прийнятних умовах, щоб уникнути конфіскації – крім випадків, коли власник вклав у ділянку капітал або доклав до неї працю;
 4. зміни, що призводять до зростання вартості земельної ділянки, які були здійснені під час дії заборони на внесення будь-яких змін до об'єкту без дозволу відповідного органу з питань будівництва;
 5. зміни, що призводять до зростання вартості земельної ділянки, які були зроблені після початку процедури відчуження власності без постанови відповідального органу або без згоди органу, відповідального за конфіскації об'єкту;
 6. угоди, які помітно відрізняються від звичайних угод, а також факти, що підтверджують припущення, що такі угоди були укладені з метою отримання більшої суми відшкодування.

- (3) Для будівельних об'єктів, демонтаж яких може вимагатися без відшкодування у будь-який час відповідно до норм законодавства, відшкодування надається лише у тому разі, якщо це відповідає правовим принципам справедливості. Якщо демонтажу без відшкодування можна вимагати лише після завершення певного терміну, то сума відшкодування визначається відповідно до співвідношення між рештою терміну та загальним терміном.
- (4) Якщо вартість права власності на ділянку зменшується через наявність прав третіх осіб, які (права) зберігають свою чинність стосовно ділянки, переносяться на іншу ділянку або відшкодовуються окремо, це повинно враховуватися при визначенні відшкодування у зв'язку з втратою прав.

Стаття 112. Відшкодування за інші збитки майнового характеру

- (1) Відшкодування інших збитків майнового характеру, спричинених відчуженням, надається лише у тому випадку, коли та якщо ці збитки не були враховані під час визначення відшкодування у зв'язку з втратою прав. Обсяг відшкодування повинен визначатися на основі справедливого врахування інтересів громадськості та конкретних суб'єктів; відшкодування повинне покривати, зокрема:
 1. тимчасові або постійні збитки, яких зазнає власник у своїй професійній діяльності, своїй трудовій діяльності або у виконанні своїх визначених завдань. При цьому, сума відшкодування повинна лише покривати витрати, необхідні для використання іншої земельної ділянки у такий же спосіб, як і використання ділянки, що підлягає конфіскації;
 2. зниження вартості, яке спричинене конфіскацією частини земельної ділянки або частини землеволодіння, об'єднаного просторово або об'єднаного використанням для господарської діяльності, або через відчуження права на ділянку на іншій ділянці, якщо це зниження вартості ще не було враховане при визначенні суми відшкодування згідно з п. 1;
 3. витрати на переїзд, необхідні у зв'язку з конфіскацією.

Стаття 113. Права інших правовласників

- (1) Права на земельну ділянку, яка підлягає конфіскації, а також особисті права на володіння чи використання земельною ділянкою, або права, які обмежують зобов'язану особу у користуванні ділянкою, можуть зберігатися, якщо це не суперечить меті відчуження.
- (2) Замість права на земельну ділянку, яке не може бути збережено, за згодою правовласника таким самим правом може бути обтяжена замінна земельна ділянка, або інша ділянка суб'єкта, який є бенефіціаром конфіскації. Замість особистого права, яке не може бути збережено, за згодою правовласника можуть бути створені правові стосунки, які надають аналогічне право по відношенню до іншої земельної ділянки або ділянки суб'єкта, який є бенефіціаром конфіскації. Замість речових або особистих прав державного транспортного підприємства або постачальника електроенергії, газу, теплової енергії чи води для громадських потреб, які є необхідними для виконання цим підприємством або постачальником своїх функцій, на його вимогу надаються ідентичні права; якщо земельні ділянки суб'єкта, який є бенефіціаром конфіскації, за своїми характеристиками не підходять для забезпечення такого права, для цього можуть використовуватися інші земельні ділянки. Заявки відповідно до речення 3 повинні подаватися у письмовій формі або записуватися особисто працівником відповідального за відчуження органу.
- (3) Якщо права не можуть бути збережені або замінені іншими правами, під час відчуження земельної ділянки відшкодування повинне надаватися окремо:
 1. власникам спадкового права забудови, власникам права наділення часткою ділянки за віком, а також власникам сервітутів та прав на придбання земельної ділянки;
 2. власникам особистих прав, які надають право на володіння або використання ділянкою, якщо особа з відповідним правом володіє ділянкою;

3. власникам особистих прав, які надають право на придбання ділянки або обмежують зобов'язану особу в користуванні ділянкою.
- (4) Суб'єкти, чиї права не можуть бути збережені, не замінюються новими правами та окремо не відшкодовуються, при відчуженні земельної ділянки мають право на відшкодування вартості їхнього права з суми грошового відшкодування за об'єкти власності, розташовані на ділянці, якщо їх права поширюються на ці об'єкти. Це положення відповідним чином застосовується для грошового відшкодування, які встановлюються за втрату прав через відчуження власності в інших випадках.

Стаття 114. Відшкодування у грошовій формі

- (1) Відшкодування надається у формі одноразової грошової виплати, якщо цим законом не визначено інше. За заявою власника, відшкодування може призначатися у вигляді регулярних виплат, якщо проти цього не заперечують інші суб'єкти.
- (2) В разі встановлення обтяження на земельну ділянку зі спадковим правом забудови, відшкодування надається у формі сплати за використання спадкового права.

Стаття 115. Відшкодування у вигляді земельної ділянки

- (1) За вимогою власника відшкодування повинно бути призначене у вигляді заміної земельної ділянки належної якості, якщо власник потребує її для здійснення своєї професійної чи трудової діяльності або для виконання призначених йому функцій, а також якщо
 1. суб'єкт, який є бенефіціаром конфіскації, володіє ділянками, які можуть бути надані замість конфіскованої ділянки і які він не потребує для здійснення своєї професійної чи трудової діяльності або для виконання призначених йому функцій, або якщо
 2. суб'єкт, який є бенефіціаром конфіскації, на розсуд установи, відповідальної за проведення конфіскації, може безпосередньо придбати належну ділянку на прийнятних умовах, або якщо
 3. заміна ділянка відповідної якості може бути отримана в результаті конфіскації.
- (2) Якщо відшкодування надається у вигляді заміної ділянки замість конфіскованої, необхідно також визначити цільове призначення заміної ділянки та термін її використання за призначенням.
- (3) На вимогу власника, відшкодування у вигляді заміної ділянки належної якості відповідно до положень п. 1 підп. 1-3 цієї статті призначається також у тому випадку, якщо необхідно здійснити конфіскацію забудованої земельної, на якій розташований приватний житловий будинок. Це положення не застосовується у випадках, коли норми законодавства передбачають можливість вимагати демонтажу будинку у будь-який час без відшкодування.
- (4) За заявою суб'єкта, чия ділянку було конфісковано, або суб'єкта, який є бенефіціаром конфіскації, відшкодування може бути повністю або частково надане у вигляді заміної ділянки, якщо цей вид відшкодування є справедливим на думку відповідального за відчуження органу та за результатами справедливого розгляду інтересів громадськості і зацікавлених суб'єктів, а також за умови виконання умов, зазначених в п. 1 пп 1 або 2.
- (5) Заяви згідно з пп. 1, 3 та 4 повинні подаватися у письмовій формі або — для занесення в протокол установи, відповідальної за проведення конфіскації, до початку усного розгляду справи.
- (6) Якщо спільна власність, прирівняні до земельної ділянки права або права, передбачені Законом про власність на житло, також можуть забезпечити здійснення професійної чи трудової діяльності суб'єкта або виконання ним призначених йому функцій, відповідні права можуть бути запропоновані власнику замість заміної земельної ділянки. Власнику необхідно надати відшкодування у грошовій формі, якщо він відхилив запропоноване йому відшкодування, зазначене у реченні 1.

- (7) Якщо власник має право на отримання заміної ділянки відповідно до положень ч. 1 або 3 і якщо він самостійно купляє собі заміну ділянку або зазначені у ч. 8 права за згоди бенефіціара конфіскації, поза рамками процедури відчуження, він має право на відшкодування бенефіціаром конфіскації необхідних витрат. Бенефіціар конфіскації зобов'язаний відшкодувати ці витрати лише у тому випадку, якщо він сам їх не зазнав. В разі незгоди сторін про відшкодування витрат рішення приймає установа, відповідальна за проведення конфіскації.

Стаття 116. Відшкодування у вигляді надання інших прав

- (1) Власник земельної ділянки, яка підлягає конфіскації, може за своєю заявою, яка визнана справедливою за результатами розгляду інтересів сторін-учасниць, отримати повне або часткове відшкодування:
1. у вигляді надання або переносу права спільної власності на земельну ділянку; прав, аналогічних правам на земельні ділянки; прав за Законом про власність на житло; інших речових прав на ділянку, яка підлягає конфіскації, або на іншу ділянку бенефіціара конфіскації, або
 2. у вигляді передачі права власності на забудовану ділянку бенефіціара конфіскації, або
 3. у вигляді передачі права власності на ділянку бенефіціара конфіскації, на якій повинен бути зведений приватний житловий будинок або мале поселення.
- (2) Заява, зазначена у п. 1, повинна подаватися у письмовій формі або для занесення в протокол установи, відповідальної за проведення конфіскації, до завершення усного розгляду справи.

Стаття 117. Зворотна конфіскація

- (1) Колишній власник, власність якого було відчужено, може вимагати зворотної конфіскації його колишньої ділянки на його користь (зворотна конфіскація), якщо:
1. Бенефіціар конфіскації або його правонаступник не використовує відчужену ділянку відповідно до мети відчуження протягом встановленого терміну або відмовився від мети конфіскації до завершення встановленого терміну, або якщо
 2. територіальна громада не виконала своє зобов'язання з передачі права власності на ділянку в разі недотримання умов відчуження.
- (2) Зворотної конфіскації не можна вимагати, якщо:
1. суб'єкт, ділянку якого було конфісковано, самостійно придбав ділянку в рамках конфіскації згідно з положеннями цього закону, або якщо
 2. було розпочато процедуру конфіскації ділянки згідно з положеннями цього закону на користь іншого суб'єкта, який бажає здійснити її забудову, і колишній власник, ділянку якого було конфісковано, не може належним чином довести, що він забезпечить цільове використання ділянки протягом відповідного терміну.
- (3) Заява про зворотну конфіскацію повинна бути подана протягом двох років після виникнення права на відповідне звернення до установи, відповідальної за проведення конфіскації. Заява вже не може бути подана, якщо у випадках, зазначених у п. 1, вже було розпочато цільове використання ділянки або вже розпочато процедуру реалізації ділянки або її переведення до спадкового права забудови перед надходженням заяви до установи, відповідальної за проведення конфіскації.
- (4) Установа, відповідальна за проведення конфіскації, може відмовити у проведенні зворотного відчуження, якщо земельна ділянка зазнала значних змін або якщо відшкодування повністю чи частково було надане у вигляді заміної ділянки.
- (5) Попередній власник права, скасованого через конфіскацію відповідно до положень цього закону, може — на умовах, зазначених в п. 1 — вимагати повторного встановлення на його користь права на раніше обтяжену ділянку через конфіскацію. Положення про зворотну конфіскацію має відповідне застосування.

Стаття 118. Відшкодування за зворотну конфіскацію

В разі задоволення заяви про зворотну конфіскацію, заявник повинен відшкодувати втрату прав суб'єкту, ділянка якого є предметом зворотної конфіскації. Якщо заявник отримував відшкодування за інші втрати майнового характеру під час першої конфіскації, він повинен повернути це відшкодування відповідно до усунення цих втрат в результаті зворотної конфіскації. Відшкодування, призначене для власника, не може перевищувати ринкову ціну ділянки, яка була визначена під час першої конфіскації. Але при цьому повинні враховуватися витрати, які призвели до зростання вартості ділянки. Інші питання відповідно регулюються положеннями частини 2.

Частина третя — Процедури конфіскації

Стаття 119. Установа, відповідальна за проведення конфіскації

Конфіскацію здійснює адміністративна установа вищого рівня (установа, відповідальна за проведення конфіскації).

Стаття 120. Заява про конфіскацію

Заява про конфіскацію повинна подаватися до громади, в межах якої розташована відповідна ділянка. Громада протягом місяця надсилає заяву та свій коментар до неї до установи, відповідальної за проведення конфіскації.

Стаття 121. Учасники процедури конфіскації

(1) Учасниками процедури конфіскації є:

1. заявник;
2. власник та суб'єкти, на користь яких у земельному кадастрі зареєстровано або через реєстрацію забезпечено право на земельну ділянку або на обтяження даної ділянки;
3. власник незареєстрованого у земельному кадастрі права на земельну ділянку або на обтяження на дану ділянку, вимоги з правом задоволення за рахунок ділянки або особистого права, яке надає можливість придбати, володіти або користуватися земельною ділянкою або обмежує використання земельної ділянки;
4. в разі надання заміної земельної ділянки замість конфіскованої — власник ділянки та власники зазначених у підп. 2 та 3 прав на нову ділянку;
5. громада.

(2) Особи, зазначені в п.1 підп. 3, стають учасниками процедури конфіскації в момент отримання установою, відповідальною за проведення конфіскації повідомлення про їх права у процедурі. Повідомлення про права може надсилатися не пізніше завершення усного розгляду справи з учасниками.

(3) В разі сумнівності заявлених прав, установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна негайно визначити для відповідного суб'єкта термін для надання доказів на користь його прав. Якщо такі докази не було надано протягом визначеного терміну, цей суб'єкт не може брати участь у процедурі конфіскації аж до надання доказів.

Стаття 122. Підготовка усного розгляду

(1) Конфіскація повинна здійснюватися за прискореною процедурою. Установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна, ще до початку усного розгляду справи, ухвалити усі рішення, необхідні для завершення процедури, по можливості, в рамках однієї зустрічі сторін. Установа повинна дати можливість висловити свою позицію власнику, заявнику, а також органам, для яких конфіскація ділянки є необхідною у зв'язку з виконанням ними своїх функцій. При з'ясуванні обставин справи, установа, відповідальна за проведення конфіскації, повинна отримати висновок експертної комісії в разі необхідності конфіскації або призначення спадкового права забудови.

- (2) Установа, відповідальна за проведення конфіскації, повинна отримати висновок органу з питань сільського господарства в разі необхідності конфіскації ділянок сільськогосподарського призначення, які розташовані поза межами плану території, для надання відшкодування.
- (3) Процедури конфіскації можуть бути пов'язані між собою. Їх слід пов'язувати між собою за заявою громади. Пов'язані між собою процедури конфіскації можуть повторно відокремлюватися одна від одної для окремого розгляду.

Стаття 123. Початок процедури конфіскації та призначення усного розгляду (переговорів); примітка про конфіскацію

- (1) Процедура конфіскації розпочинається з призначення дати для усного розгляду (переговорів) за участі зацікавлених сторін. До участі в переговорах запрошуються заявник, власник ділянки що підлягає конфіскації, інші визначені за допомогою земельного кадастру суб'єкти та представники територіальної громади. Повідомлення повинне бути вручене особисто за місяць до дати переговорів.
- (2) Процедура відчуження на користь громади може бути розпочата за наступних умов:
 1. наявний та оприлюднений проект плану території;
 2. з учасниками процедури були проведені переговори про пряме придбання ділянки та розглянуті їх вчасно висловлені заперечення проти проекту плану території. Одночасно з цими переговорами територіальна громада може вести переговори про пряме придбання ділянки та уточнювати відповідні ініціативи.

Процедуру конфіскації потрібно здійснювати у такий спосіб, щоб рішення про конфіскацію могло бути ухвалене одразу після набрання чинності планом території. Сторони також можуть досягти згоди до набрання чинності планом території.

- (3) Запрошення до участі у процедурі відчуження повинне містити наступні дані:
 1. назву заявника та дані про відповідну ділянку;
 2. основні пункти заяви про конфіскацію з приміткою, що повністю з заявою та додатками до нею можна ознайомитися, звернувшись до установи, відповідальної за проведення конфіскації;
 3. вимогу подати усі заперечення стосовно заяви про відчуження у письмовій формі або для протоколювання працівником установи, відповідальної за проведення конфіскації, по можливості, до початку переговорів;
 4. примітку про те, що ухвалення рішення стосовно заяви про конфіскацію та інших пов'язаних з процедурою конфіскації заяв, також можливе за відсутності учасника.
- (4) Окрім положень, зазначених у п. 3, запрошення для осіб, участь яких передбачено заявою про відшкодування у формі земельної ділянки, повинне містити назву власника, для якого подано вимогу про відшкодування у формі земельної ділянки, а також назву ділянки, яка повинна бути відшкодована у формі нової ділянки.
- (5) Оголошення про початок процедури конфіскації з зазначенням відповідної ділянки, її власника, занесеного до земельного кадастру, та першої дати переговорів учасників повинне бути оприлюднене у спосіб, звичний для даної місцевості. В оголошенні від усіх учасників процедури вимагається заявити про свої права не пізніше, ніж у день проведення переговорів. Оголошення також повинне містити примітку про те, що ухвалення рішення стосовно заяви про конфіскацію та інших пов'язаних з процедурою відчуження заяв також можливе за відсутності учасника.
- (6) Установа, відповідальна за проведення конфіскації повідомляє управління кадастру про початок процедури конфіскації та звертається до нього з запитом про реєстрацію початку цієї процедури (примітка про конфіскацію); після завершення процедури конфіскації, установа, відповідальна за проведення конфіскації, звертається до управління кадастру стосовно видалення примітки про конфіскацію. Управління кадастру зобов'язане інформувати установу, відповідальну за проведення конфіскації, про всі записи, які вносяться або були внесені до земельного кадастру стосовно ділянки, що підлягає конфіскації, після початку процедури конфіскації.

- (7) Якщо до земельного кадастру внесено запис про примусовий продаж або примусове управління ділянкою, установа, відповідальна за проведення конфіскації, інформує суд виконавчого провадження про початок процедури конфіскації, якщо вона стосується ділянки, що є об'єктом виконавчого провадження.

Стаття 124. Отримання дозволів

- (1) Починаючи з оприлюднення оголошення про початок процедури конфіскації, юридичні дії, пов'язані з застосуванням заборони на зміни в плануванні земельних ділянок, потребують письмового дозволу установи, відповідальної за проведення конфіскації.
- (2) Установа, відповідальна за проведення конфіскації, може відмовити у видачі дозволу лише у тому випадку, коли існують підстави вважати, що відповідна юридична дія або намір відповідного суб'єкта може унеможливити або суттєво ускладнити реалізацію мети конфіскації.
- (3) Якщо юридичні дії або наміри, зазначені в п.1, очікуються до оприлюднення оголошення, установа, відповідальна за проведення конфіскації, може прийняти рішення про перенесення положення про обов'язкове отримання дозволу згідно із п.1 на більш ранній термін. Це рішення повинно бути оприлюднене у спосіб, звичний для даної місцевості, а також повинне бути надіслане до управління кадастру.

Стаття 125. Згода між учасниками процедури конфіскації

- (1) Установа, відповідальна за проведення конфіскації, повинна докласти зусиль для досягнення згоди між учасниками процедури відчуження.
- (2) В разі досягнення згоди учасниками, установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна скласти відповідний протокол, який підписують учасники. Уповноваженому представнику власника слід надати належним чином оформлену довіреність.
- (3) Документально засвідчена згода учасників прирівнюється до рішення про відчуження, яке не підлягає оскарженню.

Стаття 126. Рішення установи, відповідальної за проведення конфіскації

- (1) У разі неможливості досягнення згоди між учасниками рішення про заяву стосовно конфіскації, інші заяви та заперечення сторін приймається установою, відповідальною за проведення конфіскації.
- (2) На вимогу одного з учасників процедури конфіскації установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна заздалегідь прийняти рішення про перехід або обтяження права власності на ділянку, що підлягає конфіскації, або про інші юридичні зміни, які повинні бути вчинені в зв'язку з конфіскацією. У цьому випадку установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна винести рішення про авансову виплату відповідній стороні суми у розмірі очікуваного відшкодування.
- (3) Якщо установа, відповідальна за проведення конфіскації надає згоду на конфіскацію, вона водночас приймає рішення,
 1. які саме права відповідних учасників процедури конфіскації зберігають чинність стосовно предмета конфіскації;
 2. які саме права обтяжують предмет конфіскації, заміну ділянку або будь-яку іншу ділянку, або рішення про
 3. перехід права власності — у випадку відшкодування у формі заміної ділянки — або про конфіскацію заміної ділянки.

Стаття 127. Рішення про конфіскацію

- (1) Рішення установи, відповідальної за проведення конфіскації, вручається учасникам процедури конфіскації. До рішення додається роз'яснення щодо можливості подання, форми та терміну подання заяви на отримання судового рішення про конфіскацію.

- (2) Якщо установа, відповідальна за проведення конфіскації надає згоду на конфіскацію, її рішення (рішення про конфіскацію) повинне містити дані про:
1. сторони, які зазнають втрат через конфіскацію, та бенефіціари конфіскації;
 2. інші сторони процедури конфіскації;
 3. мету конфіскації та термін, протягом якого ділянка повинна бути використана відповідно до цієї мети;
 4. предмет конфіскації, а саме:
 - а) якщо предметом конфіскації є право власності на земельну ділянку, рішення повинне містити опис земельної ділянки з зазначенням її площі, її позначенням у земельному кадастрі та іншими позначенням; у випадку конфіскації частини земельної ділянки, рішення повинне містити посилання на її позначення в землемірній документації (планах та картах), складеній суб'єктом, уповноваженим вимірювати площу земельних ділянок;
 - б) якщо окремим предметом конфіскації є інше право на земельну ділянку, в рішенні зазначається це право з посиланням на його зміст та назву згідно з земельним кадастром;
 - в) якщо окремим предметом конфіскації є особисте право на придбання, володіння або використання земельними ділянками, або право, яке обмежує використання ділянкою для відповідних суб'єктів, у рішенні зазначається це право з зазначенням його змісту та підстав його існування;
 5. в разі обтяження земельної ділянки правом зазначається вид та зміст цього права, якщо він може бути визначений в угоді, а також категорія цього права, правонабувач та земельна ділянка;
 6. при встановленні права, зазначеного в підп. 4 в), зазначається зміст відповідних правовідносин та їх сторони;
 7. майнові та інші правові відносини до та після конфіскації;
 8. вид та розмір відшкодування та сума компенсаційних платежів, а також дані про те, хто саме та кому повинен надавати відшкодування; відшкодування у грошовій формі, яке повинне надаватися іншим суб'єктам, які зазнали збитків через конфіскацію, повинне зазначатися окремо від інших відшкодувань у грошовій формі;
 9. в разі надання відшкодування у вигляді заміної земельної ділянки, така ділянка зазначається у спосіб, зазначений в підп. 4 а).
- (3) Якщо частина земельної ділянки ще не може бути зазначена у спосіб, зазначений в п.2 підп. 4 а), то в рішенні про конфіскацію вона може зазначатися відповідно до своїх постійних ознак в натурі або відповідно до позначення на плані території. За наявності результатів землемірних робіт рішення про конфіскацію повинне бути відкориговане за допомогою додаткового рішення.
- (4) Якщо до земельного кадастру внесено запис про примусовий продаж або примусове управління ділянкою, установа, відповідальна за проведення конфіскації інформує суд виконавчого провадження, про рішення з конфіскації, якщо заяву про конфіскацію було задовільнено.

Стаття 128. Перебіг терміну використання

- (1) Термін, протягом якого повинна бути досягнута мета конфіскації, починається з дати настання змін у відповідних правах.
- (2) Установа, відповідальна за проведення конфіскації може на підставі заяви змінити цей термін до його закінчення, якщо:
 1. Бенефіціар конфіскації може довести, що він не може виконати мету конфіскації вчасно протягом визначеного терміну, або якщо
 2. до завершення терміну набирають чинності усі права правонаступника і він може довести, що він не здатен виконати мету конфіскації протягом встановленого терміну.
 3. Колишній власник, чия ділянку було конфісковано, повинен бути заслуханий до прийняття рішення про подовження терміну.

Стаття 129. Процедура у випадку відшкодування через надання інших прав

- (1) Якщо відшкодування власнику ділянки, яка підлягає компенсації, призначається у вигляді надання нових прав і якщо надання, перенесення або визначення вартості одного з зазначених прав на час прийняття рішення про конфіскацію ще не є можливим, відповідальний за конфіскацію орган у своєму рішенні про конфіскацію може — якщо цього вимагає власник з посиланням на відповідне право — окрім відшкодування у грошовій формі вимагати від бенефіціара конфіскації, протягом визначеного терміну надати суб'єкту, який зазнає збитків через конфіскацію, право зазначеного типу на прийнятних умовах.
- (2) Якщо бенефіціар конфіскації протягом визначеного терміну не запропонує право зазначеного виду або не досягне згоди з суб'єктом, який зазнає збитків через конфіскацію, він через конфіскацію позбавляється такого права за вимогою на користь суб'єкта, який зазнає збитків через конфіскацію. Установа, відповідальна за проведення конфіскації встановлює зміст права, якщо він може бути визначений в угоді. Положення цієї частини про процедуру та відшкодування застосовуються відповідним чином.
- (3) Вимога згідно з п.2 може бути подана лише протягом 6 місяців після завершення визначеного терміну.

Стаття 130. Достроковий дозвіл на вступ до права володіння

- (1) Якщо негайне виконання запланованих заходів є терміново необхідним для загальних потреб, установа, відповідальна за проведення конфіскації на вимогу заявника може прийняти рішення про набуття ним права володіння конфіскованою ділянкою. Вступ до права володіння дозволяється лише за результатами переговорів учасників процедури конфіскації. Рішення про вступ до права володіння вручається заявнику, власнику та суб'єкту, який безпосередньо володіє ділянкою. Вступ до права володіння відбувається в момент, визначений установа, відповідальна за проведення конфіскації. За заявою суб'єкта, який безпосередньо володіє ділянкою, цей момент має настати не раніше, ніж через два тижні після вручення цьому суб'єкту рішення про дострокове надання дозволу на вступ до права володіння.
- (2) Установа, відповідальна за проведення конфіскації може постановити, що достроковий вступ до права володіння залежить від надання гарантії у розмірі очікуваної суми відшкодування та від попереднього виконання інших умов. За заявою власника права на володіння земельною ділянкою або її використання, вступ до права володіння ділянкою повинен залежати від надання гарантії у розмірі очікуваної суми відшкодування. Відповідна постанова повинна бути вручена заявнику, суб'єкту, який безпосередньо володіє ділянкою, та власнику.
- (3) Вступ до права володіння означає, що суб'єкт, який безпосередньо володіє ділянкою, позбавляється цього права на користь іншого суб'єкта. Суб'єкт, який вступив до права володіння, може виконувати на ділянці зазначені ним у заяві будівельні роботи та реалізовувати необхідні для цього заходи.
- (4) Суб'єкт, який вступив у права володіння ділянкою, повинен надати відшкодування за втрати майнового характеру, спричинені достроковим вступом у право володіння ділянкою, якщо ці втрати не відшкодовуються через нарахування на суму грошової компенсації. Вид та розмір відшкодування визначаються установою, відповідальною за проведення конфіскації не пізніше дати прийняття рішення про відшкодування. Якщо рішення про вид та розмір відшкодування приймається раніше, воно повинне бути вручене особам, зазначеним в п. 2 речення 3. Відшкодування за вступ до права володіння ділянкою повинне бути надане відповідно до терміну, зазначеного в п.1 речення 4, незалежно від того, чи висунуто вимогу про ухвалення судового рішення стосовно відшкодування.
- (5) На вимогу однієї з осіб, зазначених в п. 2 речення 3, установа, відповідальна за проведення конфіскації, до надання дозволу на вступ до права володіння ділянкою по-

винна скласти протокол про стан ділянки, якщо це має значення для відшкодування за вступ до права володіння чи за конфіскацію ділянки. Копія протоколу надсилається учасникам процедури.

- (6) В разі відхилення заяви про конфіскацію достроковий вступ до права володіння ділянкою скасовується, а право володіння повертається попередньому суб'єкту, який безпосередньо володіє ділянкою. Особа, яка вступає в права володіння ділянкою, повинна надати відшкодування за всі збитки, спричинені достроковим вступом до права володіння ділянкою. Положення п. 4 речення 2 застосовуються відповідним чином.

Стаття 131. Виконання рішення про конфіскацію

- (1) Якщо рішення про конфіскацію або інші рішення вже не підлягають оскарженню, установа, відповідальна за проведення конфіскації, на вимогу учасника процедури виносить постанову про виконання рішення про конфіскацію або попереднього рішення (наказ про виконання) за умови, що бенефіціар конфіскації сплатив або у прийнятний спосіб та без права повернення депонував суму грошового відшкодування, а у випадку попереднього рішення — визначену попередню суму.
- (2) Рішення про виконання вручається усім учасникам процедури, права яких зачіпає рішення про конфіскацію. Рішення про виконання доводиться до відома територіальної громади, на території якої розташована ділянка, що конфіскується.
- (3) В день, зазначений в рішенні про виконання, попередній правовий статус змінюється на новий правовий статус, визначений у рішенні про конфіскацію. Одночасно з цим виникають нові правові відносини; з цього дня вони вважаються узгодженими між їх учасниками.
- (4) Предметом рішення про виконання є також вступ до права володіння конфіскованою ділянкою та заміною ділянкою у визначений день.
- (5) Установа, відповідальна за проведення конфіскації, надсилає кадастровому відомству завірену копію рішення про конфіскацію та рішення про виконання з проханням внести відповідні юридичні зміни до земельного кадастру.

Стаття 132. Депонування коштів

- (1) Відшкодування у грошовій формі, які використовуються для задоволення вимог інших відповідних суб'єктів, повинні депонуватися без права повернення, якщо право на отримання цих коштів мають кілька осіб, а підтвердження угоди стосовно їх виплати не надано. Сума відшкодування депонується у відповідному суді.
- (2) Після настання нового правового стану кожна сторона може заявити суду про своє право на отримання депонованої суми по відношенню до іншої сторони, яка заперечує наявність такого права, або подати заяву з вимогою про початок судової процедури розподілу коштів.

Стаття 133. Скасування рішення про конфіскацію

- (1) Якщо рішення про виконання ще не виконане, установа, відповідальна за проведення конфіскації повинна, на підставі заяви, скасувати рішення про конфіскацію, якщо бенефіціар конфіскації не сплатив кошти, зазначені у рішенні про конфіскацію, протягом одного місяця після дати, коли рішення про конфіскацію стало неоскаржуваним. Заявити про зазначену вимогу може кожен суб'єкт, який має право на отримання ще не виплачених коштів або чії вимоги повинні бути задовільнені за рахунок цих коштів.
- (2) Перед скасуванням рішення про конфіскацію повинен бути заслуханий бенефіціар конфіскації. Рішення про скасування повинне бути вручене усім сторонам, а також доведене до відома територіальної громади та кадастрового відомства у письмовій формі.

Стаття 134. Витрати

- (1) У разі відхилення або відкликання заяви про конфіскацію, заявник повинен відшкодувати відповідні витрати. Якщо заяву про конфіскацію задовільнено, то витрати оплачуються суб'єктом, який зобов'язаний надавати відшкодування. В разі задоволення заяви про зворотну конфіскацію витрати оплачуються суб'єктом, який зазнає втрат у зв'язку зі зворотною конфіскацією. В разі відхилення або відкликання заяви іншого суб'єкта цей суб'єкт відшкодовує пов'язані з опрацюванням його заяви витрати, якщо його заява була вочевидь необґрунтованою.
- (2) Вищезазначені витрати охоплюють процесуальні витрати, а також витрати відповідних сторін, необхідні для реалізації або захисту їх прав. Збори та витрати, пов'язані з послугами адвоката або іншої уповноваженої особи, можуть відшкодуватися, якщо залучення уповноваженої особи було необхідним. Витрати на послуги уповноваженої особи, відшкодування яких не передбачене законодавством, можуть бути відшкодовані лише у сумі, еквівалентній зборам та витратам повірених осіб.
- (3) Витрати, що виникли з вини особи, яка має право на відшкодування, несе ця особа самостійно; витрати, які виникли з вини представника, несе особа, яку він представляє.
- (4) Процесуальні витрати обраховуються згідно з положеннями адміністративного законодавства. Відповідальний за відчуження орган визначає суму витрат у рішенні про відчуження або в окремому рішенні. У рішенні також визначається, чи було необхідним залучення адвоката чи іншої уповноваженої особи.

РОЗДІЛ ВОСЬМИЙ – ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ ДО ЗАБУДОВИ ТА ПРИРОДООХОРОННІ ЗАХОДИ

Частина перша – Загальні положення

Стаття 135. Зобов'язання з інженерної підготовки території до забудови

- (1) Інженерна підготовка території до забудови є завданням громади, якщо таку підготовку на підставі інших законодавчих положень або суспільно-правових зобов'язань не віднесено до компетенції інших органів та установ.
- (2) Заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови слід виконувати з найменшими витратами, у відповідності з вимогами забудови та транспортного сполучення та можливістю користування територією не пізніше моменту завершення робіт на прилеглих будівельних спорудах.
- (3) Правові претензії щодо інженерної підготовки території до забудови не висуваються.

Стаття 136. Обов'язок з інженерної підготовки території до забудови після відхилення пропозиції щодо укладення договору

Якщо громада випустила детальний план території та відхилила розумну пропозицію щодо укладення містобудівного договору з інженерної підготовки території до забудови, вона зобов'язана здійснити таку підготовку самостійно.

Стаття 137. Прив'язка до детального плану

- (1) Заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови здійснюються за умови існування детального плану.
- (2) Якщо детального плану немає, тоді ці заходи та роботи дозволяється проводити лише у відповідності з загальними вимогами містобудування.
- (3) Відхилення від положень детального плану не впливають на правомірність заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови, якщо такі відхилення узгоджені з основними рисами просторового планування та

1. заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови відстали в часі від положень детального плану або
2. відповідальні за відрахування на інженерну підготовку території до забудови більше не здійснюють фінансування як при проведенні планових робіт, та такі відхилення не мають значного негативного впливу на користування відповідними земельними ділянками.

Стаття 138. Обов'язки власника

- (1) Власник ділянки повинен допустити розміщення:
 1. фіксуючих пристроїв та проводів до корпусів приладів вуличного освітлення, включаючи розміщення самих корпусів та комплектуючих, а також
 2. номерів та вказівних щитків систем комунікацій. Власник має бути попередньо поінформований про проведення таких робіт.
- (2) Відповідальний за заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови повинен усунути пошкодження, нанесені Власнику внаслідок розташування або видалення предметів, вказаних у п. 1; замість такого усунення відповідальний може виплатити власнику належну грошову компенсацію.
- (3) Власник повинен обладнати свою земельну ділянку номером, встановленим громадою.

Частина друга — Внесок на інженерну підготовку території до забудови

Стаття 139. Справляння внеску на інженерну підготовку території до забудови

- (1) З метою покриття своїх витрат на інженерну підготовку території до забудови, які неможливо покрити в інший спосіб, громади справляють внесок на розвиток території, відповідно до наступних положень:
- (2) У розумінні цієї частини проекту закону, заходами з освоєння території є:
 1. Заплановані до прокладення дороги, вулиці, шляхи та площі суспільного користування.
 2. Об'єкти транспортної інфраструктури суспільного користування, які знаходяться в зонах забудови, та які, з юридичних та фактичних міркувань, не призначені до руху транспортних засобів (напр. пішохідні доріжки, шляхи в межах житлових кварталів).
 3. районні вулиці, які збирають транспортні потоки у мікрорайонах в зонах забудови: районними вулицями, які збирають транспортні потоки у мікрорайонах, в зонах забудови є вулиці, шляхи та площі суспільного користування, не передбачені під забудову, але необхідні для інженерної підготовки території до забудови.
 4. Паркові зони та зелені насадження, за винятком дитячих гральних майданчиків, якщо вони є складовою частиною об'єктів транспортної інфраструктури, вказаних у підп. 1-3, або якщо їх необхідно розташовувати в процесі інженерної підготовки території до забудови у відповідності з принципами містобудування.
 5. Системи захисту зон забудови від шкідливого впливу довкілля, навіть коли такі системи не належать до переліку заходів з інженерної підготовки території до забудови.
- (3) Внесок на інженерну підготовку території до забудови може справлятися окремо на придбання земельних ділянок, вивільнення або окремі заходи з інженерної підготовки території до забудови (розділення витрат).
- (4) Право справляння внесків на заходи, які, у розумінні цієї частини проекту закону, не призначені для інженерної підготовки території до забудови, залишається недоторканим. Це стосується, зокрема, систем водовідведення, а також — систем енерго-, газо-, тепло- та водопостачання.

Стаття 140. Обсяг робіт та витрат на інженерну підготовку території до забудови

- (1) У відповідності зі статтею 139, обсяг робіт та витрат охоплює наступне:
 1. Придбання та вивільнення площ, призначених для заходів з інженерної підготовки території до забудови;
 2. Попереднє облаштування цих площ, у т.ч. системами дренажу та освітлення;
 3. Прийняття об'єктів, обладнання та систем як таких, котрі призначені для інженерної підготовки території до забудови з боку громадиОбсяг робіт та витрат на інженерну підготовку території до забудови включає також вартість площ, наданих громадою зі свого фонду, на момент надання цих площ.
- (2) До обсягу робіт та витрат на інженерну підготовку території до забудови не входять витрати на:
 1. Мости, тунелі, підземні переходи та підходи до них
 2. Проїзну частину магістральних доріг державного та обласного значення, якщо ширина проїзної частини цих доріг на повинна бути більшою за їхні прилеглі вільні ділянки.

Стаття 141. Обсяг робіт та витрат на інженерну підготовку території до забудови, який фінансується за рахунок внеску на розвиток території

- (1) З метою покриття витрат на інженерну підготовку території до забудови, які не були покриті в інший спосіб, внески на розвиток території можуть справлятися лише в тій мірі, в якій це потрібно для здійснення заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови, з метою використання зон, передбачених під забудову та промислові потреби у відповідності з будівельно-правовими нормами (фінансування інженерної підготовки території до забудови за рахунок внесків). Якщо заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови здійснюються власником, або власник вимагає здійснення цих заходів та робіт на підставі будівельно-правових норм, то внески не справляються. Громада несе мінімум 10 відсотків витрат, які покриваються за рахунок внеску на інженерну підготовку території до забудови.
- (2) Оплата заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови, здійснених власником ділянки або його правовим попередником, у разі підпорядкування цих робіт та заходів громаді, повторно не справляється.

Стаття 142. Види розрахунку витрат на інженерну підготовку території до забудови які фінансуються за рахунок внеску на розвиток території.

- (1) Витрати на інженерну підготовку території до забудови, які фінансуються з внесків, розраховуються на основі фактично понесених витрат або за єдиними ставками. Єдині ставки встановлюються на основі середніх показників витрат у громаді на подібні заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови
- (2) Витрати на інженерну підготовку території до забудови, які фінансуються з внесків, можуть бути розраховані за окремими видами робіт та заходів з інженерної підготовки території до забудови, або — за окремими етапами таких робіт та заходів. Етапи робіт та заходів можуть встановлюватися за видимими місцевими ознаками, або — за ознаками юридичного характеру (напр. межами зон детального плану, зонами перепрофілювання, формально визначеними санітарними зонами). Для багатьох заходів та робіт, які при інженерній підготовці земельних ділянок до забудови являють собою єдине ціле, можуть застосовуватися розрахунок сукупних витрат.

Стаття 143. Критерії розподілу витрат на інженерну підготовку території до забудови

- (1) Розрахункові витрати на інженерну підготовку території до забудови, які фінансуються з внесків, та призначені на один комплекс заходів з інженерної підготовки

території до забудови, розподіляються між земельними ділянками, котрих стосується така підготовка. Багаторазово підготовлені ділянки, при розрахунку спільних витрат одного комплексу заходів з інженерної підготовки території до забудови, при розподілі сплати внесків, враховуються лише одноразово.

- (2) Критеріями розподілу витрат є:
1. Вид та міра будівельного та іншого використання;
 2. Площа земельних ділянок;
 3. Ширина земельних ділянок, які підпадають під інженерну підготовку території до забудови
 4. Критерії розподілу можуть поєднуватися один з одним.

Стаття 144. Регулювання через Статут

Через Статут (місцеві будівельні правила) громади регулюють:

1. вид та обсяг заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови
2. вид розрахунку та розподілу витрат, а також розмір єдиної ставки
3. розподіл витрат та
4. критерії остаточного визначення робіт та заходів з інженерної підготовки території до забудови

Стаття 145. Предмет та виникнення зобов'язання щодо сплати внесків

- (1) Під обов'язок сплати внесків підпадають земельні ділянки, для яких встановлено будівельне або промислове призначення, з моменту дії дозволу на забудову чи промислове використання. Підготовлені до забудови земельні ділянки, для котрих будівельне або промислове призначення не встановлено, підпадають під сплату внесків, якщо вони, на загальний розсуд, вважаються місцем під забудову, та у відповідності з порядком будівельного розвитку громади, підлягають забудові. Громада оголошує, які ділянки, вказані у п. 2, підпадають під сплату внесків; оголошення не є правоустановчим документом.
- (2) Обов'язок сплати внесків виникає з моменту остаточного визначення заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови, по часткових платежах — після підведення підсумку щодо робіт, виконання котрих фінансується з таких платежів.
- (3) Щодо земельної ділянки, стосовно котрої обов'язок сплати внесків ще не виник, або виник не в повному обсязі, може бути поставлена вимога авансової сплати внеску розміром аж до повної суми остаточного відрахування на розвиток території, якщо видано дозвіл на забудову земельної ділянки, або якщо почалося остаточне визначення заходів та робіт з інженерної підготовки території до забудови, або якщо таке остаточне визначення слід очікувати протягом чотирьох років. Авансовий платіж слід списати з суми боргу за внесками, навіть якщо платник авансу не підпадає під обов'язкову сплату внесків. Якщо обов'язок сплати внесків не виник через шість років після вимоги сплати авансу, то можна вимагати повернення авансу, якщо до цього моменту заходи та роботи з інженерної підготовки території до забудови ще не були реалізовані. Громада може прийняти положення про повне погашення внесків до виникнення зобов'язання щодо сплати цих внесків.

Стаття 146. Платник внесків

- (1) Платником внесків є особа, котра на момент оголошення повідомлення про сплату внесків є власником земельної ділянки. Якщо земельна ділянка обтяжена спадковим правом забудови, тоді спадкоємець, замість власника земельної ділянки, є платником внесків. Якщо ділянку обтяжено речовим правом користування, тоді, той, хто володіє цим правом замість власника земельної ділянки, є платником внесків. Декілька платників несуть відповідальність солідарного боржника; у випадках права власності на квартиру або на частку власності; кожен власник квартири або співвласник відповідає за сплату внесків пропорційно своїй частці власності.

- (2) Внесок вважається публічним обтяженням земельної ділянки; у випадку п.1 речення 2 – обтяженням стосовно спадкового права забудови; у випадку п.1 речення 3 – обтяженням стосовно речового права користування; у випадку п.1. речення 4 – обтяженням стосовно права власності на квартиру або – на частку власності.

Стаття 147. Термін сплати та оплата внеску

- (1) Внесок слід сплатити через місяць після оголошення повідомлення про сплату.
- (2) В окремих випадках, з метою уникнення серйозних фінансових наслідків, особливо, якщо існує потреба у проведенні дозволених будівельних робіт, громада може дозволити сплату внеску на інженерну підготовку території до забудови частками або у формі ренти. Якщо фінансування будівельних робіт забезпечене, то форму сплати внеску слід узгодити з виплатою коштів на фінансування будівництва, розподіливши частки виплати не довше ніж на два роки.
- (3) Якщо земельні ділянки будуть використані під потреби сільського чи лісового господарства, то сплату внеску можна відтермінувати, не сплачуючи відсотків річних, доки є потреба у використанні земельної ділянки задля збереження рентабельності сільськогосподарського виробництва.
- (4) В окремих випадках громада повністю або частково може відмовитися від справляння внеску на інженерну підготовку території до забудови, якщо це слугує суспільним інтересам або дозволяє уникнути серйозних фінансових наслідків. Звільнення від сплати внеску може бути передбачене також на той випадок, коли обов'язок сплати внеску ще не виник.

Частина третя – Природоохоронні заходи

Стаття 148. Обов'язки відповідального за будівництво; реалізація через громаду; компенсація витрат

- (1) Відповідальний за проект будівництва має вживати заходів з компенсації втручань в природу та ландшафт.
- (2) Якщо компенсаційні заходи призначено проводити в іншому місці на призначених до цього земельних ділянках, то громада реалізує ці заходи на місці та за рахунок відповідальних за будівництво або власників земельних ділянок, а також надає необхідні для цього площі, якщо це не забезпечено в інший спосіб. Компенсаційні заходи можуть бути реалізовані до початку будівельних робіт та до впорядкування.
- (3) Вимога щодо компенсації витрат висувається одразу ж після того, як земельні ділянки, призначених до інженерної підготовки до забудови, можна буде розпочати будівельні роботи або промислової діяльності. Для покриття своїх витрат на компенсаційні заходи, у т.ч. на надання необхідних для цього площ, громада стягує суму компенсації. Зобов'язання щодо сплати компенсації виникає водночас зі впровадженням громадою компенсаційних заходів. Сума компенсації є стягненням з земельної ділянки на суспільні потреби.

Стаття 149. Критерії розподілення компенсаційних виплат

Якщо громада реалізує заходи з компенсації втручань в природу та ландшафт, то витрати розподіляються по відповідних земельних ділянках. Критеріями розподілу є:

1. Зона забудови земельної ділянки;
2. дозволена опорна площа;
3. очікуване запечатування ґрунту або
4. вагомість очікуваних наслідків.

Критерії розподілу можуть бути пов'язані один з одним.

Стаття 150. (відсутня)

Стаття 151. Статутне право

Громада може регулювати через Статут такі питання:

1. Принципи формування компенсаційних заходів у відповідності з положеннями детального плану
2. Обсяг компенсації витрат не компенсаційні заходи
3. Тип розрахунку витрат
4. Розподіл витрат, у т.ч загальна оцінка вагомості очікуваних наслідків за біотопними та експлуатаційними типами
5. Умови вимоги авансових платежів
6. Термін сплати компенсаційних сум

РОЗДІЛ ДЕВ'ЯТИЙ – МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ САНАЦІЇ ТА РОЗВИТКУ

Частина перша – Загальні положення

Стаття 152. Містобудівні заходи санації

- (1) Положення цієї частини визначають порядок підготовки та реалізації містобудівних заходів санації, підготовка та впровадження яких слугують суспільним інтересам.
- (2) Містобудівні заходи санації — це заходи, завдяки котрим у певному районі будуть усунуті недоліки містобудування, що покращить стан або змінить вигляд цього району. Недоліки містобудування вважаються наявними, якщо:
 1. район, за своєю наявною забудовою, чи за своїми іншими властивостями не відповідає загальним вимогам умов помешкання та праці без шкоди для здоров'я, або – умовам безпеки людей, що в ньому працюють та мешкають, у тому числі — з урахуванням вимог захисту клімату та адаптації до нього, або якщо
 2. район, виконуючи обов'язкові для нього завдання, визначені його функцією та місцезнаходженням, зазнав значного негативного впливу.
- (3) При оцінці міського чи сільського району на предмет наявних недоліків містобудування, слід, зокрема, враховувати наступне:
 1. Умови помешкання та праці або безпеки людей, що мешкають або працюють у цьому районі, у зв'язку з:
 - а) освітленням, інсоляцією, та провітрюванням житлових та робочих приміщень;
 - б) будівельними характеристиками споруд, квартир та робочих приміщень;
 - в) доступу до земельних ділянок;
 - г) ефектом наявної сукупності житлових та робочих приміщень;
 - д) використанням забудованих та незабудованих площ за їхнім видом, розміром та станом;
 - е) впливом від земельних, ділянок, підприємств, споруд, зокрема — рівнем шуму, забруднення та вібрації;
 - є) Фактичною інженерною підготовкою території до забудови;
 - ж) Енергетичними характеристиками, загальною енергоефективністю наявної забудови та комунікацій району, з урахуванням загальних вимог захисту клімату та адаптації до нього.
 2. Функціональність району у зв'язку з:
 - а) транспортом у стані руху та покою;
 - б) економічною ситуацією та потенціалом розвитку району з урахуванням його функцій постачання в сукупності міжгалузевих зв'язків;
 - в) інфраструктурне освоєння району, його насиченість зеленими насадженнями, гральними та спортивними майданчиками, об'єктами загального користування,

зокрема — з урахуванням соціальних та культурних завдань цього району в сукупності міжгалузевих зв'язків.

- (4) Містобудівні заходи з санації слугують добробуту спільноти. Вони повинні сприяти тому, щоб
1. будівельна структура по всій території України розвивалася у відповідності з загальними вимогами захисту клімату та адаптації до нього, а також — вимогами соціального, санітарно-гігієнічного, економічного та культурного характеру;
 2. підтримати покращення економічної та аграрної структури;
 3. структура населених пунктів відповідає вимогам охорони довкілля, вимогам щодо здорових умов помешкання та праці населення, а також — покращенню демографічної ситуації;
 4. зберегти, відновити та продовжити розвиток районів населених пунктів, покращити зовнішній вигляд населеного пункту та краєвиду та дотримуватися вимог охорони та захисту пам'яток.
 5. Приватні та суспільні інтереси слід розглядати у протиставленні та співставленні, та приймати щодо них справедливі виважені рішення.

Стаття 153. Участь та підтримка з боку зацікавлених сторін

Тему санації слід якомога раніше обговорити з власниками, винаймачами, орендарями та іншими зацікавленими сторонами. Зацікавлені сторони слід залучили до співпраці в рамках санації та до реалізації необхідних будівельних заходів, та консультувати їх в рамках можливого.

Стаття 154. Обов'язкове надання довідкової інформації

- (1) Власники, винаймачі, орендарі та інші особи, що мають право власності або користування земельною ділянкою, спорудою або її частиною, а також уповноважені представники цих осіб зобов'язані надавати громаді або її уповноваженим довідкову інформацію про факти, знання котрих необхідні для висновків щодо потреби у санації певного району або – підготовки та проведення санації. Може виникнути потреба в особистих даних зацікавлених осіб про їхні особисті життєві обставини в соціально-економічному аспекті, а саме: професійні, виробничі та сімейні відносини, вік, житлові потреби, соціальні відносини та зв'язки з місцем проживання.
- (2) Особисті дані, згадані у п. (1) дозволяється використовувати тільки для потреб санації. Якщо особисті дані отримав уповноважений громади, то такі дані дозволяється передавати тільки громаді; громаді дозволяється передавати дані уповноваженим або до вищого адміністративного органу, якщо це необхідно для потреб санації. Після закінчення формального визначення зони санації, вказані дані слід знищити. Якщо отримані дані необхідні для оподаткування, їх дозволяється передавати до фінансових органів.
- (3) Особи, відповідальні за отримання даних, в цій роботі зобов'язані керуватися положеннями п. 2. Це зобов'язання зберігає чинність також після закінчення ними цієї роботи.

Стаття 155. Участь та підтримка з боку публічних установ

- (1) Міністерства, центральні адміністративні органи України, обласні, районні органи влади, інші корпоративні установи, заклади та фонди публічного права, в рамках своїх завдань, обов'язкових до виконання, надають підтримку у підготовці та реалізації заходів містобудівної санації.
- (2) Якщо передбачено зміну мети санації, або передбачено зміну заходів та планів, узгоджених на державних установ, тоді учасники мають негайно зв'язатися один з одним.

Частина друга — Підготовка та проведення санації

Стаття 156. Підготовка

Підготовка санації є завданням громади; ця підготовка містить наступне:

1. Підготовчі дослідження
2. Офіційне затвердження зони санації
3. Визначення цілей санації
4. Місцеве просторове планування, у т.ч. концепція розвитку громади згідно зі ст. 15, п 1. підп. 2.
5. Обговорення передбаченої санації
6. Розробка та актуалізація плану соціального розвитку
7. Окремі заходи впорядкування та будівельні роботи, які здійснюються до офіційного затвердження зони санації.

Стаття 157. Підготовчі дослідження

- (3) Перед офіційним затвердженням зони санації, громада проводить, або доручає проведення підготовчих досліджень, які необхідні для отримання документальних висновків щодо необхідності санації, соціальних, структурних містобудівних умов та зв'язків, а також – поставлених загальних цілей та – можливості проведення санації взагалі. Підготовчі дослідження повинні також містити інформацію про негативні наслідки для особистих життєвих обставин та соціально-економічної ситуації осіб, котрих, можливо, стосуватиметься санація.
- (4) За наявності достатніх документальних висновків щодо необхідності санації, підготовчі дослідження можна не проводити.
- (5) Своїм рішенням про початок підготовчих досліджень, громада розпочинає підготовку до санації. Про рішення слід оголосити у спосіб, звичний для даної місцевості. При цьому слід зробити посилання на ст.154 про обов'язкове надання довідкової інформації.
- (6) При оголошенні рішення про початок підготовчих досліджень у спосіб, звичний для даної місцевості, мають застосування правила про участь та підтримку зацікавлених сторін, про обов'язкове надання довідкової інформації, та про участь та підтримку з боку публічних установ; з цього моменту слід відповідно застосовувати правила відтермінування клопотань про проведення проектних будівельних робіт або про знесення будівельної споруди. При офіційному затвердженні зони санації, повідомлення про відтермінування проведення проектних будівельних робіт, а також повідомлення про відтермінування знесення будівельної споруди згідно з другою частиною речення 1, втрачає чинність.

Стаття 158. Статут про санацію

- (7) Своїм рішенням громада офіційно, під зону санації, може відвести територію, на якій будуть проводитись містобудівні санаційні роботи (офіційно затверджена зона санації). Межі зони санації слід сформулювати таким чином, щоб забезпечити доцільне проведення санації. Окремі земельні ділянки, котрих санація не стосуватиметься, можна повністю або частково виключити з зони санації.
- (8) Якщо у відповідності з цілями санації виявиться, що площі, які знаходяться за межами офіційно затвердженої зони санації (компенсаційні та резервні зони) необхідно використати під:
 1. будівлі та приміщення для відселення мешканців або перенесення підприємств з офіційно затвердженої зони санації або під
 2. споруди загального використання або – для використання після проведення санації,

то громада для цих потреб може офіційно затвердити придатні території. Щодо офіційного затвердження таких територій та його наслідків слід застосовувати правила, які діють відносно офіційно затверджених зон санації.

- (9) Громада приймає рішення про офіційне затвердження зони санації в формі Статуту (Статут про санацію). В статуті про санацію слід позначити зону санації. При прийнятті рішення щодо статуту про санацію слід водночас ухвалити рішення щодо терміну проведення санації; термін санації не повинен перевищувати 15 років. Якщо санацію не можна провести в означений термін, то останній, за рішенням громади, може бути подовжений.

Стаття 159. Оприлюднення рішення про санацію та примітка про санацію

- (10) Громада оприлюднює статут про санацію у спосіб, звичний для даної місцевості. У такий самий спосіб громада може оголосити про рішення щодо прийняття Статуту про санацію. Після оприлюднення, Статут про санацію стає юридично обов'язковим до виконання.
- (11) Громада інформує управління кадастру про юридично обов'язковий Статут про санацію та має зазначити кожен земельну ділянку, до котрої Статут про санацію має застосування. Стосовно цих земельних ділянок управління кадастру робить записи в кадастрі нерухомості, що проводиться санація (примітка про санацію).

Стаття 160. Проекти, які потребують дозволу, та юридичні процедури.

- (1) В офіційно затвердженій зоні санації, письмового затвердження громади потребують:
1. проекти та інші заходи, до котрих має застосування заборона змін (ст. 33)
 2. Угоди, згідно з якими зобов'язувальні договірні стосунки щодо тимчасового використання чи користування земельною ділянкою, будівлею або її частиною, були оформлені строком більше ніж на один рік, або подовжуються;
- (2) В офіційно затвердженій зоні санації, письмового затвердження громади потребують:
1. відчуження земельної ділянки на підставі угоди, та надання та відчуження спадкового права забудови;
 2. надання будь-якого права обтяження земельної ділянки;
 3. зобов'язувальний договір, який дає обґрунтування юридичних угод, вказаних у пп. 1 або 2; якщо такий договір ухвалено, тоді і матеріальна юридична угода в рамках виконання цього договору, вважається ухваленою;
 4. Обґрунтування, зміна або скасування публічно-правового зобов'язання щодо земельної ділянки;
 5. Розділення земельної ділянки
- (3) У деяких випадках громада може надавати дозвіл загального характеру по офіційно затвердженій зоні санації або її частинах; такий дозвіл громада має оприлюднити у спосіб, звичний для даної місцевості.
- (4) Не потребують дозволу:
1. Проекти та юридичні процедури, якщо громада або суб'єкт, відповідальний за проведення санації, за угодою, володіють часткою або є повними власниками майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням.
 2. Юридичні процедури згідно з п. 2 підп. 1-3 з метою передбачення законного успадкування
 3. Проекти згідно з п. 1 підп. 1, на які було видано дозвіл на будівництво до офіційного затвердження зони санації, проекти згідно з п. 1 підп. 1, про які громада довідалася у відповідності з правом вимог до будівельних споруд (будівельними нормами) і виконання яких могло б розпочатися до набрання чинності заборони на внесення змін, а також поточні ремонтні роботи та продовження користування, яке діяло дотепер.
 4. Правові процедури згідно з п. 1 підп. 2 та п. 2, які слугують потребам оборони країни.

5. Придбання суб'єктом, якому це потрібно, в рамках юридичної угоди, земельної ділянки, яка фігурує в рамках процедури затвердження плану або подібної процедури, необхідної для забезпечення траси або споруди громадської інфраструктури (ст. 40 п.3).

Стаття 161. Дозвіл

- (1) Дозвіл видається громадою. Якщо є необхідність у дозволі на будівництво, такий дозвіл видає установа, відповідальна за будівельні дозволи, за погодженням з громадою. У випадку, означеному у реченні 2, рішення про надання дозволу приймається протягом двох місяців після надходження заяви до установи, відповідальної за будівельні дозволи.
- (2) У дозволі може бути відмовлено тільки тоді, коли є підстави для припущень, що проект, юридична процедура, у т.ч. розділення земельної ділянки, або мета її використання, однозначно пов'язана з таким розділенням, унеможливають або значно ускладнюють проведення санації, або заважатимуть досягненню її цілей.
- (3) Дозвіл слід надавати, якщо таким чином буде усунено суттєве ускладнення, коли, у випадку проведення санації учасники, на свою користь та на користь правонаступників, відмовляться
 1. від компенсації підвищення вартості земельної ділянки внаслідок реалізації проекту, а також внаслідок змін, які підвищують вартість ділянки, та які пов'язані з її використанням у зв'язку з метою реалізації проекту;
 2. від компенсації за скасування прав, а також за зміни, що підвищують вартість, які впроваджуються на підставі цих прав.
- (4) Дозвіл може бути наданий під певні зобов'язання, на певний термін або за певних умов. Дозвіл може бути виданий залежно від укладення містобудівного договору, якщо таким чином буде скасовано підстави для відмови згідно з п.2
- (5) Якщо у наданні дозволу відмовлено, власник може вимагати у громади прийняття нею земельної ділянки, якщо та коли, з огляду на проведення санації, йому стане економічно не вигідно утримувати цю ділянку, або використовувати її, як це було раніше, чи – в інший не заборонений спосіб. Якщо території сільськогосподарського чи лісогосподарського підприємства знаходяться як в межах, так і поза межами офіційно затвердженої зони санації, то власник може вимагати у громади прийняття нею всіх без винятку земельних ділянок цього підприємства, якщо виконання громадою вимоги такого прийняття не означатиме для неї неприпустимого обтяження; громада не може посилатися на таке неприпустиме обтяження, якщо земельні ділянки за межами офіційно затвердженої зони санації не можуть у належному обсязі використовуватися для будівельних або економічних потреб. Якщо сторони не дійшли згоди стосовно прийняття земельної ділянки, власник може вимагати припинення права власності на неї. Стосовно припинення права власності на земельну ділянку, мають застосування положення цього закону про конфіскацію.

Стаття 162. Проведення санації

- (1) Проведення санації включає в себе заходи впорядкування та будівництва в межах офіційно затвердженої зони санації, впровадження яких необхідно для досягнення цілей санації.
- (2) На земельних ділянках, котрі державним установам слугують для потреб оборони, поліції, релігійної спільноти, або використовуються в рамках процедур затвердження великомасштабних проектів та інфраструктурних заходів чи — для забезпечення безпеки траси чи системи державної інфраструктури, в рамках заходів містобудівної санації, дозволяється проводити окремі роботи з впорядкування та будівництва тільки за згодою зазначеної державної установи. Така установа має дати свою згоду, якщо також з урахуванням її завдань існує переважний суспільний інтерес у проведенні санаційних робіт.
- (3) Громада, на підставі договору, може доручити власнику земельної ділянки повне або часткове проведення робіт з впорядкування та будівництва чи перепланування

споруд загального користування або супутніх споруд житлової забудови. Якщо окремі власники не забезпечують неперервного та доцільного виконання договірних робіт, зазначених у реченні 1, то громада має прослідкувати за виконанням цих робіт, або узяти на себе їхнє виконання.

Стаття 163. Роботи з впорядкування

Проведення робіт з впорядкування є завданням громади. Сюди входить:

1. Землеустрій, у т.ч. придбання земельних ділянок;
2. Переїзд мешканців та підприємств;
3. Вивільнення земельних ділянок
4. Створення та зміна систем інженерної підготовки території до забудови, а також
5. Інші заходи, необхідні для проведення будівельних робіт

Роботами з впорядкування вважаються також: надання території та вжиття заходів компенсації втручання в природу та краєвид, а також – заходів компенсації на інших місцях земельних ділянок, на яких таке втручання можливе, та які потребують повного чи часткового впорядкування. Обумовлені санацією системи інженерної підготовки до забудови території, у т.ч. системи дублювання (необхідні для відселення) можуть бути розташовані за межами офіційно затвердженої зони санації.

Стаття 164. Будівельні роботи

- (1) Будівельні роботи проводять власники земельних ділянок, якщо вони забезпечують неперервне та доцільне виконання цих робіт. Але громада зобов'язана:

1. слідкувати за будівництвом та переплануванням споруд загального користування та супутніх споруд житлової забудови;
2. проводити інші будівельні роботи, якщо громада є власником, або не забезпечила неперервне та доцільне виконання цих робіт окремими власниками;

Обумовлені санацією будівлі для відселення, дублюючі системи, споруди загального користування та супутні споруди житлової забудови можуть бути розташовані за межами офіційно затвердженої зони санації.

- (2) До будівельних робіт відноситься:

1. модернізація та відновлення;
2. спорудження нових та резервних будівель;
3. будівництво та перепланування споруд загального користування та супутніх споруд житлової забудови;
4. перенесення або перепланування підприємств, а також;
5. Будівництво або розширення систем та споруд децентралізованої та централізованої генерації, розподілу, використання або акумулювання електроенергії, холоду або тепла з відновлювальних енергоджерел або когенераційних установок.

Будівельними роботами вважаються також заходи компенсації втручання в природу та ландшафт, якщо вони проводяться на земельних ділянках, де таке втручання можливе.

Стаття 165. Кошторис витрат та фінансування

- (1) За станом планування, громада складає кошторис витрат та фінансування. Цей кошторис слід узгоджувати з планами витрат та фінансування інших державних установ, кола завдань котрих стосується санація, та подавати його до адміністративної установи вищого рівня.
- (2) У кошторисі витрат громада вказує витрати по всіх заходах, які, за її припущенням, можуть виникнути. Витрати інших державних установ стосовно робіт, пов'язаних з санацією, подаються для ознайомлення.
- (3) У кошторисі фінансування громада викладає своє бачення стосовно покриття витрат на всі заходи в цілому. Кредитні та дотаційні кошти на іншій законній підставі,

а також бачення інших державних установ стосовно фінансування подаються для ознайомлення.

- (4) Кошторис витрат та фінансування, за згодою наглядового органу громади може бути обмежене строком дії фінансового плану громади на декілька років. Вимога щодо проведення містобудівних санаційних робіт упродовж скінченного проміжку часу залишається недоторканою.
- (5) Громада та вища адміністративна інстанція можуть вимагати від інших державних установ надання довідок про їхні наміри щодо робіт в офіційно затвердженій зоні санації та інформації про їхнє бачення щодо витрат та фінансування.
- (6) Вища адміністративна інстанція може вимагати від громади надання доповнень або змін до кошторису витрат та фінансування. Інстанція має слідкувати за економічно доцільним співробітництвом громади та всіх державних установ упродовж виконання робіт та надавати підтримку громаді при отриманні дотаційних коштів з публічних бюджетів.

Стаття 166. Компенсації при змінах систем централізованого постачання

- (1) Якщо в офіційно затвердженій зоні санації системи централізованого постачання струму, газу, води, тепла, системи телекомунікацій або системи водовідведення, внаслідок проведення санації, більше не працюють та потребують особливих витрат, які виходять за межі витрат в умовах належного господарювання, наприклад у зв'язку з заміною або прокладенням комунікацій, тоді громада має відшкодувати витрати, які виникли у виконавця цього завдання. Переваги та втрати, які виникли у виконавця в зв'язку з цим завданням, підлягають компенсації.
- (2) Якщо сторони не дійшли згоди стосовно суми компенсації, рішення приймає адміністративна установа вищого рівня.

Стаття 167. Звільнення від відрахувань та витрат.

- (1) Від зборів та подібних витрат неподаткового характеру, а також від відрахувань звільняються угоди та переговори, які мають на меті:
 1. підготовку та проведення містобудівних санаційних робіт;
 2. проведення процедур закупівель громадою або – відповідальним за підготовку та проведення містобудівних санаційних робіт, або – придбання земельної ділянки особою, яка з метою підготовки та проведення містобудівних санаційних робіт або з метою використання земельної ділянки як заміної чи резервної, передала право власності на неї чи втратила її;
 3. створення чи ліквідацію підприємства, метою якого є виключно діяльність в якості відповідального за виконання санаційних робіт.
- (2) Звільнення від відрахувань та витрат не розповсюджується на витрати судового спору. Регулювання за іншими публічно-правовими положеннями залишаються недоторканими.

Частина третя — Особливі правові положення про санацію

Стаття 168. Сфера застосування

Положення цієї частини мають застосування в офіційно затвердженій зоні санації, якщо санація проводиться не за спрощеною процедурою.

Стаття 169. Оцінка розміру компенсацій та відшкодувань, купівельні ціни, зміна цільового призначення.

- (1) Якщо згідно із положень цього закону, на підставі заходів з підготовки або проведення санації в офіційно затвердженій зоні слід виплатити певні суми компенсацій або відшкодувань, то, при оцінці їхнього розміру, підвищення вартості, яке виникло

тільки з урахуванням перспективи санації, на підставі її підготовки або проведення, враховується тільки в тій мірі, в якій власник відповідної ділянки власними зусиллями у дозволений спосіб вплинув на підвищення її вартості. Також слід враховувати зміни загальних цінових пропорцій на ринку земельних ділянок.

- (2) Якщо при відчуженні земельної ділянки на підставі угоди, а також при наданні чи відчуженні спадкового права забудови існує обумовлений ціновий еквівалент земельної ділянки або існує право, яке перевищує вартість, яка склалася в порядку застосування п. 1, тоді це значно ускладнює проведення санації.
- (3) Громаді або суб'єкту, відповідальному за проведення санації, не дозволяється домовлятися про ціну купівлі земельної ділянки, яка буде вищою за ту, що склалася при відповідному застосуванні п. 1.
- (4) При відчуженні після завершення санації, земельна ділянка відчужується за ринковою вартістю, яка складається в результаті нового правового та фактичного устрою в офіційно затвердженій зоні санації.

Стаття 170. Компенсаційна сума, яку сплачує власник

- (1) В рамках фінансування санації, власник земельної ділянки, розташованої в офіційно затвердженій зоні санації, має сплатити громаді грошову компенсацію, яка відповідатиме підвищенню вартості землі на його земельній ділянці в результаті санації. При цьому, співвласники вважаються солідарними боржниками; у випадках права власності на квартиру або — на частку майна, власники квартир або часток майна залучаються до сплати компенсації пропорційно їхнім часткам власності. Якщо, згідно із цим законом, в офіційно затвердженій зоні санації передбачається створення, розширення або модернізація систем централізованого постачання, то положення про стягнення внесків за ці заходи не має застосування до земельних ділянок в офіційно затвердженій зоні санації.
- (2) Обумовлене санацією підвищення ціни земельної ділянки складається з різниці між вартістю на землю, яку можна було б отримати за умови, якби санація не планувалася та не проводилася (початкова вартість), та вартістю на землю, яка виникає в результаті нового правового та фактичного устрою в офіційно затвердженій зоні санації (кінцева вартість).
- (3) В рамках положення про санацію громада може постановити, що розрахунок компенсаційної суми здійснюється в інший спосіб, ніж у той, який зазначено у п.1 реченні 1, виходячи з витрат (не враховуючи фінансування витрат) на розширення або модернізацію систем централізованого постачання (транспортних комунікацій) в офіційно затвердженій зоні санації. Умовою випуску положення є вихідні дані про те, що обумовлене санацією підвищення вартості земельних ділянок у зоні санації незначно перевищить половину вказаних витрат. В положенні слід визначити, до якого показника закладати витрати на розрахунки; цей показник не повинен перевищувати 50 відсотків. В сфері застосування положення проводиться розрахунок компенсації для відповідної земельної ділянки з урахуванням співвідношення її площі до загальної площі; загальною площею вважається площа зони санації без площ транспортних комунікацій.
- (4) Компенсаційна сума підлягає стягненню після закінчення санації. Громада може дозволити повністю погасити цю суму до завершення санації; при цьому, з метою покриття витрат на санаційні роботи, можливе узгодження щодо суми, яка перевищуватиме розмір компенсації. За ініціативою платника компенсації, громада може завчасно встановити розмір компенсаційної суми, якщо платник має виправданий інтерес у встановленні суми компенсації до завершення санації, та якщо розмір компенсаційної суми піддається достатньо точному розрахунку.
- (5) Громада направляє повідомлення з вимогою сплати компенсаційної суми, строк сплати – через місяць після отримання повідомлення. Перед встановленням компенсаційної суми, платнику надається можливість, упродовж належного строку викласти своє ставлення та надати пояснення щодо основних принципів розрахунку показників своєї земельної ділянки та сум, які підлягають нарахуванню. Компенсаційна сума не є публічним обтяженням щодо земельної ділянки.

- (6) На підставі заяви власника ділянки, громада переоформлює компенсаційну суму в диференційований кредит, якщо власника не влаштовує зобов'язання сплати компенсації власним або запозиченим коштом.
- (7) Щодо зазначеної в пп. 1-5 компенсаційної суми, яка підлягає стягненню, громада може вимагати від власників сплати авансу, після того, як на земельній ділянці буде дозволено проведення забудови або — її інше використання, яке відповідає цілям санації; пп.1-5 мають застосування згідно зі змістом.

Стаття 171. Зарахування до суми компенсації, звільнення від сплати

- (1) До компенсаційної суми зараховуються:
 1. переваги або підвищення вартості землі земельної ділянки внаслідок санації, як вже були враховані в рамках іншої процедури, зокрема — в рамках процедури конфіскації; щодо процедури репланування, п. 2 залишається недоторканим;
 2. підвищення вартості землі земельної ділянки в результаті дозволених самостійних дій власника; але якщо власник впроваджував заходи впорядкування, або будував чи репланував споруди загального користування або супутні споруди житлової забудови, тоді зараховуються витрати, які в нього виникли у зв'язку з цим.
 3. підвищення вартості землі земельної ділянки, котре власник при придбанні ділянки повернув собі як частину купівельної вартості згідно з положеннями підп. 1 та 2.
- (2) Сума компенсації не стягується, якщо репланування відбулося у відповідності з положеннями цього закону.
- (3) Офіційно затверджену зону санації або її окремо означені частини громада може звільнити від обов'язку сплати компенсації, якщо:
 1. експертною оцінкою було підтверджено, що підвищення вартості землі виявилось незначним;
 2. адміністративні витрати на стягнення компенсаційної суми ніяк не будуть виправдані можливими надходженнями.Рішення згідно з підп.1 також може бути прийняте до закінчення санації.
- (4) В окремих випадках громада може відмовитись від повного або часткового стягнення компенсаційної суми, якщо це слугує суспільним інтересам або є доцільним заради недопущення важких фінансових наслідків. Звільнення від сплати компенсації може бути надане також до закінчення санації.
- (5) Якщо у власника виникли витрати на заходи впорядкування, або — на будівництво чи репланування споруд загального користування або супутніх споруд житлової забудови, то громада має відшкодувати йому ці витрати, якщо вони перевищують розрахункову суму компенсації, та якщо таке відшкодування не заборонено договором.

Стаття 172. перехідні положення про офіційне затвердження зони санації

- (1) Зобов'язання щодо сплати внесків за системи інженерної підготовки території до забудови, які виникли до офіційного затвердження зони санації, залишаються недоторканими.
- (2) Якщо органом репланування, до офіційного затвердження зони санації, в рамках процедури репланування, яка стосується земельних ділянок в зоні санації, створено проект репланування, то процедура репланування залишається без змін.
- (3) Якщо установа, відповідальна за проведення конфіскації, до офіційного затвердження зони санації, випустила постанову про конфіскацію земельної ділянки, розташованої в зоні санації, або якщо було засвідчено примирення, то положення про конфіскацію застосовуються й надалі.

Стаття 173. Витрати на санаційні роботи та їхнє фінансування

- (1) Якщо після проведення містобудівних санаційних робіт і передачі майна організації, відповідальної за санацію, яке управляється за дорученням, у громади виявиться надлишок коштів від надходжень, отриманих при підготовці та проведенні містобудівних санаційних робіт, котрі (надходження) перевищать понесені витрати, то цей надлишок коштів розподіляється між власниками земельних ділянок у зоні санації. Вирішальне значення мають відношення власності на момент оголошення рішення про офіційне затвердження зони санації. Якщо після цього моменту власність буда передана за винагороду, тоді частка надлишку, яка припадає на земельну ділянку, розподіляється навпіл між попереднім власником, та власником, котрий був залучений до сплати компенсаційної суми.
- (2) Частки надлишку, які припадають на окремі земельні ділянки, визначаються пропорційно початковій вартості земельних ділянок.
- (3) При розрахунку надлишкових коштів, громада не враховує дотаційні кошти, які були надані їй або власникам земельних ділянок з інших публічних бюджетів на покриття витрат з підготовки або проведення санаційних робіт. В іншому, процедура розподілу надлишкових коштів визначається на підставі інших публічно-правових положень, якщо такі існують.

Частина четверта – Відповідальні за санацію та інші виконавці.

Стаття 174. Виконання завдань для громади

- (1) Громада, для виконання належних їй завдань стосовно підготовки та проведення санації, може залучати відповідального виконавця, але їй дозволено делегувати завдання
 1. щодо проведення містобудівних санаційних робіт, які громада зобов'язана виконувати в рамках заходів впорядкування та будівництва;
 2. щодо придбання від імені громади земельних ділянок або прав на них з метою підготовки та проведення санації;
 3. щодо освоєння цільових санаційних засобів та коштівтільки одному підприємству (відповідальному за санацію), яке виконує вимоги щодо прийняття на себе завдань в якості відповідального за санацію.
- (2) Громада не повинна делегувати одному й тому самому підприємству або юридично чи економічно залежному від нього підприємству розробку місцевих просторових планів, та – завдання відповідального за санацію, який працює за власний кошт.

Стаття 175. Умови призначення відповідального за санацію

- (1) Завдання відповідального за санацію можуть бути делеговані підприємству тільки тоді, якщо
 1. підприємство не є будівельним підприємством, або не залежить від будівельного підприємства;
 2. підприємство, за своєю комерційною діяльністю та економічною ситуацією, є придатним та здатним належно виконувати завдання відповідального за санацію;
 3. згідно із законодавством, підприємство підлягає щорічній перевірці своєї комерційної діяльності та – економічних відносин, вже піддавалося або піддається такій перевірці;
 4. має призначених для представництва осіб та керівних посадовців, які відповідають вимогам надійного ведення бізнесу.

Стаття 176. Виконання обов'язків відповідального за санацію

- (1) Відповідальний за санацію виконує завдання, делеговані йому громадою, від власного імені за рахунок громади, в якості її довіреної особи, або від власного імені за

свій рахунок. Делеговане йому завдання громади стосовно освоєння коштів на санацію він виконує від свого імені за рахунок громади в якості її довіреної особи. За вимогою громади, відповідальний за санацію надає довідкову інформацію.

- (2) Громада та відповідальний за санацію, в рамках договору, укладеного в письмовій формі, визначають мінімум завдань, правову ситуацію, в якій відповідальний за санацію виконує ці завдання; розмір відповідної винагороди, яку сплачує громада за виконання цих завдань та повноваження громади щодо надання розпоряджень. Кожна сторона може розірвати цей договір тільки з поважної причини.
- (3) Відповідальний за санацію зобов'язаний, додержуючись вказівок громади, відчужити земельні ділянки, які він придбав після делегування завдання з підготовки та проведення санації. Земельні ділянки, які він не відчужив, він має передати громаді, або, за її вимогою, відчужити їх на користь третьої особи або — громади.
- (4) Якщо ціна, сплачена покупцем відповідальному за санацію, містить суму, яку, при розрахунку компенсаційної суми, мав би сплатити власник земельної ділянки, відповідальний за санацію повинен сплатити цю суму громаді або зробити з громадою взаєморозрахунок.
- (5) Згідно з положеннями цього закону, відповідальний за санацію повинен сплатити громаді компенсаційні суми за земельні ділянки, власником котрих він залишається.
- (6) Якщо в разі провадження процедури банкрутства стосовно майна відповідального за санацію, котрий діяв на власний рахунок, громада розірве договір, укладений з відповідальним за санацію, тоді вона може вимагати від управляючого процедурою банкрутства передати їй право власності на земельні ділянки, які знаходяться в офіційно затвердженій зоні санації, які відповідальний за санацію придбав після делегування йому завдань з підготовки та проведення санації, після сплати компенсації відповідальному за санацію за понесені ним витрати. Управляючий процедурою банкрутства зобов'язаний передати громаді перелік цих земельних ділянок. Громада може висунути свої претензії тільки протягом шести місяців після передачі переліку земельних ділянок. В іншому, громада відповідає перед кредиторами як поручитель за зобов'язаннями, які впливають з заходів впорядкування, якщо претензії кредиторів не були повністю задовільнені майном відповідального за санацію в рамках процедури банкрутства.

Стаття 177. Майно яке знаходиться в управлінні за дорученням

- (1) Якщо громада делегувала завдання відповідальному за санацію як довіреній особі, він виконує ці завдання, управляючи майном громади від свого імені за рахунок громади. Для вчинення правових дій, відповідальний за санацію отримує від громади доручення про делегування йому повноважень на управління її майном. При виконанні завдань, він, вказуючи своє прізвище на документах, повинен додавати примітку, яка підтверджує його статус довіреної особи.
- (2) Діючи як довірена особа, відповідальний за санацію, управляє майном за дорученням громади окремо від іншого майна.
- (3) До складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням громади, входять кошти та засоби, які громада надала в розпорядження відповідальному за санацію для виконання поставлених завдань. Також до складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням громади, входить те, що відповідальний за санацію придбав на кошти які входять до складу майна, або – придбав на підставі юридичної угоди, котра стосується цього майна; або отримав в рахунок вказаного майна на підставі права, закріпленого за цим майном, або – як компенсацію за знищення, пошкодження або конфіскацію предметів, які входять до складу зазначеного майна.
- (4) Громада забезпечує виконання зобов'язань, за якими відповідальний за санацію відповідає майном, яке знаходиться в управлінні за дорученням. Кошти, які відповідальний за санацію отримує від третьої особи в формі позики, входять до складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням, тільки у разі письмової згоди громади на отримання такої позики. Те саме стосується власних коштів відповідального за санацію, котрі він вносить.

- (5) Земельні ділянки в офіційно затвердженій зоні санації, які відповідальний за санацію придбав до чи після делегування йому завдань громади за кошти, які не входять до складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням, або придбав в порядку обміну на власну землю, відповідальний за санацію, на вимогу громади, за умови компенсації його витрат, повинен перевести до складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням. При цьому слід врахувати ті показники вартості земельних ділянок, які виникнуть в результаті зростання вартості внаслідок очікуваної санації.
- (6) Відповідальний за санацію, котрий діяв як довірена особа, після закінчення своєї діяльності, має надати звіт громаді. Після закінчення своєї діяльності, він повинен передати майно, яке знаходиться в управлінні за дорученням, громаді, включаючи земельні ділянки, котрі він не відчужив. З моменту передачі, замість відповідального за санацію, громада відповідає за зобов'язаннями, які існували на той час, коли за ними відповідав відповідальний за санацію майном, яке знаходилося в його управлінні за дорученням.
- (7) Відповідальному за санацію дозволяється повернути у свою власність земельні ділянки, які він придбав в результаті обміну власних земельних ділянок, які не входили до майна, яке знаходилося в управлінні за дорученням, або які він придбав мінімум за два роки до того, як громада делегувала йому завдання, пов'язане з санацією, та які він перевів до складу майна, яке знаходилося в його управлінні за дорученням. Якщо земельні ділянки, переведені ним до складу майна, яке знаходилося в управлінні за дорученням, були відчужені, або, в рамках заходів з впорядкування були використані для утворення нових земельних ділянок, або їхні межі було змінено, то відповідальний за санацію може повернути у свою власність ті земельні ділянки, які за своєю вартістю еквівалентні ділянкам, переведеним до складу майна, яке знаходилося в управлінні за дорученням; для цього відповідальний за санацію повинен мати дозвіл громади. Відповідальний за санацію повинен повернути до складу майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням, ринкову вартість земельних ділянок, яка розраховується з урахуванням юридичного та фактичного впорядкування в офіційно затвердженій зоні санації.

Стаття 178. Забезпечення майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням.

- (1) Відповідальний за санацію не відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, які не стосуються майна, яке знаходиться в управлінні за дорученням.
- (2) У разі впровадження процедури банкрутства щодо майна відповідального за санацію, майно, яке знаходиться в управлінні за дорученням, не долучається до конкурсної маси. Якщо громада розірве з відповідальним за санацію угоду про управління майна за дорученням, то управляючий процедурою банкрутства повинен повернути громаді майно, яке знаходилося в управлінні за дорученням, та управляти цим майном до моменту повернення. З моменту повернення, замість відповідального за санацію, громада відповідає за зобов'язання, які існували на той час, коли за них відповідав відповідальний за санацію майном, яке знаходилося в управлінні за дорученням. Правові наслідки, пов'язані з зобов'язаннями, не наступають.

Частина п'ята — Завершення санації

Стаття 179. Припинення дій положення про санацію

- (1) Дія положення про санацію припиняється, якщо:
 1. санацію проведено, або
 2. з'ясовано, що санацію провести неможливо, або
 3. намір щодо проведення санації відхилено з інших міркувань, або
 4. встановлений термін проведення санації скінчився.
- (2) Якщо ці умови склалися лише для частини офіційно затвердженої зони санації, то Статут про санацію втрачає силу в цій частині.

- (3) Рішення громади, за яким офіційне затвердження зони санації повністю або частково скасовується, вважається Статутом. Статут оприлюднюється у спосіб, звичний для даної місцевості. У таких самий спосіб громада може оголосити, що було вирішено випустити Статут про скасування офіційно затвердженій зоні санації. Статут набуває юридичної чинності з моменту оприлюднення.
- (4) Громада звертається до управління кадастром з клопотанням про видалення приміток про санацію.

Стаття 180. Припинення юридичної чинності щодо окремих земельних ділянок

- (1) Стосовно відповідної земельної ділянки, громада може оголосити санацію завершеною, якщо відповідно цілям санації
 1. земельну ділянку забудовано, або вона використовується в інший спосіб, або
 2. будівлю модернізовано або відремонтовано.За заявою власника, громада, стосовно відповідної земельної ділянки, оголошує санацію завершеною.
- (2) Вже до означеного в п. 1 моменту часу, громада, направивши повідомлення власникам, може оголосити проведення санації завершеним стосовно декількох земельних ділянок, якщо забудова або інше використання чи модернізація або ремонт на цих земельних ділянках відповідають цілям санації та можуть бути виконані пізніше, не завдавши шкоди цілям санації. У цьому випадку, правова претензія щодо оголошення, не має застосування.
- (3) При здійсненні оголошення, відповідає обов'язок застосування санаційних правових положень цього закону стосовно відповідної земельної ділянки. Громада звертається до управління кадастром з клопотанням про видалення примітки про санацію.

Стаття 181. Претензія щодо повернення земельної ділянки

- (1) Якщо Статут про санацію скасовується з причин, вказаних у ст. 179 п. 1, речення 1 підп. 2 або 3, або, у випадку згідно зі ст. 179 п. 1 речення 1 підп. 4, санація не проводилася, то попередній власник земельної ділянки висуває претензію до відповідного власника щодо повернення цієї ділянки, якщо вона у нього після офіційного затвердження зони санації, для проведення санації, була придбана громадою або відповідальним за санацію без посередника, або була придбана згідно з положеннями цього закону без надання заміної чи резервної землі або – без обґрунтування прав, аналогічних правам на земельні ділянки.
- (2) Вказана вище претензія не виникає, якщо:
 1. земельну ділянку на детальному плані визначено як забудовану, для загальних потреб, або – як площу під комунікації транспорту, постачання або – під зелені насадження, або якщо земельна ділянка буде використана під інші суспільні потреби, або
 2. попередній власник придбав земельну ділянку шляхом конфіскації, або
 3. власник почав використовувати ділянку за її цільовим призначенням, або
 4. ділянку, в рамках процедури конфіскації, було відчужено на користь третьої особи;
 5. Межі земельної ділянки суттєво змінилися.
- (3) Повернення ділянки можна вимагати тільки впродовж двох років з моменту скасування постанови про санацію.
- (4) Колишній власник, в якості ціни купівлі, платить ринкову вартість, яку має земельна ділянка на момент повернення.
- (5) Претензія щодо зворотної сили конфіскації залишається недоторканою. Розмір компенсації, які слід сплатити власнику земельної ділянки, вираховується за ринковою вартістю ділянки, яка є результатом оцінки юридичного та фактичного стану ділянки на момент скасування офіційного затвердження зони санації.

Частина шоста — Державне фінансування містобудування

Стаття 182. Використання державних коштів на містобудування

- (1) З метою покриття витрат на централізовану підготовку та послідовного проведення містобудівних санаційних робіт, як єдиного цілого (єдиного комплексу заходів), Верховна Рада України може надати кошти для фінансування та фінансового стимулювання громад. Для впровадження заходів, пов'язаних з санацією, фінансування та стимулювання котрих спирається на іншу законодавчу основу, кошти для фінансування або стимулювання, які надаються в рамках відповідних бюджетних законів, повинні використовуватися таким чином, щоб було можливо виконати роботи в рамках санації.
- (2) Кошти на стимулювання містобудівної діяльності можна використати на:
 1. підготовку до санаційних робіт;
 2. впровадження заходів впорядкування, у т.ч. компенсації, якщо через них не буде отриманий еквівалент залишкової вартості; до витрат на заходи впорядкування не належать особисті або матеріальні витрати адміністрації громади;
 3. проведення будівельних робіт;
 4. виплату належної винагороди третім особам згідно з цим законом;
 5. реалізацію соціального плану, а також надання матеріальної компенсації.
- (3) Кошти на стимулювання містобудівної діяльності можуть бути використані на заходи з модернізації та ремонтні роботи. Якщо інше не обумовлено, це також стосується відповідних заходів та робіт, виконати котрі в рамках договору зобов'язався власник земельної ділянки, а також інші заходи, які виходять за межі таких зобов'язань, та які слугують збереженню, оновленню та функціонуванню за призначенням будівлі, яку, зважаючи на її історичне, культурне та містобудівне значення, слід зберегти.

Частина сьома — Заходи з розвитку містобудування

Стаття 183. Заходи з розвитку містобудування

- (1) Заходи з розвитку містобудування у містах та в сільській місцевості, централізована підготовка та послідовна реалізація котрих здійснюється в суспільних інтересах, готуються та здійснюються у відповідності з положеннями цієї частини проекту закону.
- (2) В рамках заходів з розвитку містобудування згідно з п. 1, частини населених пунктів та інші частини території громади повинні розвиватися у відповідності з їхнім особливим статусом для містобудівного розвитку та устрою громади, або у відповідності з цілями розвитку сільської території або регіону; або в рамках нової організації містобудування, – згідно з новою концепцією розвитку.
- (3) Громада може виділити певну зону, в якій планується реалізація заходів з розвитку містобудування, та своїм офіційним рішенням надати їй статус зони містобудівного розвитку, якщо:
 1. такі заходи відповідають цілям, вказаним у п. 2;
 2. впровадження заходів з розвитку містобудування необхідне для суспільного добробуту, зокрема – для задоволення підвищених потреб у житлових та робочих приміщеннях, для будівництва споруд загального користування та супутніх споруд житлової забудови або для відновлення використання площ, котрим не знайшлося застосування;
 3. цілі заходів з розвитку містобудування неможливо було досягнути в рамках містобудівних угод, або якщо власники земельних ділянок, котрих стосуються ці заходи, не готові продати свої ділянки громаді або — призначеному нею відповідальному за реалізацію заходів з розвитку містобудування, за ціну, яка діяла на початок реалізації вказаних заходів;
 4. послідовна реалізація цих заходів гарантована упродовж обмеженого проміжку часу.

5. Приватні та суспільні інтереси слід розглядати у протиставленні та співставленні, та приймати щодо них справедливі виважені рішення.
- (4) До офіційного затвердження зони містобудівного розвитку, громада має провести або організувати підготовчі дослідження, які необхідні для отримання документації з висновками щодо умов такого затвердження згідно з п. 3.
- (5) Межі зони містобудівного розвитку слід встановити таким чином, щоб забезпечити доцільність такого розвитку. Окремі земельні ділянки, котрих цей розвиток не стосуватиметься, можуть бути повністю чи частково виключені з зони містобудівного розвитку.
- (6) Громада приймає рішення про офіційне затвердження зони містобудівного розвитку в якості Статуту (Статут про розвиток). В Статуті про розвиток слід зазначити зону містобудівного розвитку.
- (7) До Статуту про розвиток додається обґрунтування. В обґрунтуванні слід зазначити підстави офіційного затвердження зони, яка потребує розвитку.
- (8) Рішення щодо Статуту про розвиток оголошується у спосіб, звичний для даної місцевості в оголошенні згідно з реченням 1 слід вказати на необхідність надання дозволу на доцільне застосування процесів, які потребують затвердження в рамках правових положень про санацію. З моменту оприлюднення, Статуту про розвиток стає юридично обов'язковим до виконання.
- (9) Громада інформує управління кадастру про юридично обов'язковий Статут про розвиток та має зазначити кожен земельну ділянку, до котрої положення про розвиток має застосування. стосовно цих земельних ділянок управління кадастру вказує, що проводяться заходи з розвитку містобудування (примітка про розвиток).

Стаття 184. Компетенції та завдання

- (10) Якщо інше регулювання не встановлено згідно з п.4, тоді громада готує та проводить заходи та роботи з містобудівного розвитку. По зоні містобудівного розвитку громада негайно складає детальні плани, якщо згідно з іншими законодавчими актами це завдання не виконує хтось інший; громада вживає всіх необхідних заходів для забезпечення передбаченого розвитку в зоні розвитку містобудування.
- (11) Громада створює передумови для організації функціонального простору у відповідності з намірами містобудівного розвитку та впорядкування, який за сукупністю своїх економічних характеристик та складом населення відповідав би цілям заходів з містобудівного розвитку та забезпечив би належне та доцільне постачання населенню товарів та послуг.
- (12) Громада повинна придбати земельні ділянки в зоні містобудівного розвитку. При цьому слід з'ясувати, чи буде останній власник ділянки прагнути пізніше придбати земельні ділянки або права, аналогічні правам на земельні ділянки, і якщо так, то в якій юридичній формі. Громада відмовляється від придбання земельної ділянки, якщо:
1. у випадку використання земельної ділянки під забудову, при проведенні заходів з містобудівного розвитку не буде змінено вид та обсяг будівельного використання ділянки, або
 2. власник земельної ділянки, використання якої визначається або з достатньою достовірністю може бути визначене цілями заходів з містобудівного розвитку, здатний відповідно використовувати земельну ділянку упродовж належного періоду часу, та якщо власник зобов'язується це робити.

Якщо громада не купує земельну ділянку, власник зобов'язаний сплатити громаді компенсаційну суму, яка відповідатиме підвищенню ціни на землю його ділянки, яке обумовлено заходами містобудівного розвитку.

Стаття 185. Виконання завдань громади: відповідальний за роботи з містобудівного розвитку

- (1) Для виконання обов'язкових завдань з підготовки та проведення заходів з розвитку містобудування, громада може залучати придатну довірену особу, зокрема — відповідального за роботи з містобудівного розвитку (далі — відповідальний за розвиток). Положення про відповідального за санацію мають відповідне застосування.
- (2) Відповідальний за розвиток виконує делеговані йому завдання громади від свого імені та за рахунок громади як її довірена особа. Правові положення з санації мають відповідне застосування.
- (3) Відповідальний за розвиток зобов'язаний після закінчення заходів та робіт з містобудівного розвитку відчужити земельні ділянки зі складу майна, яке управляється за дорученням; при цьому він зобов'язаний виконувати вказівки громади.

Стаття 186. Вимоги з прийняття майна

Власник земельної ділянки в зоні містобудівного розвитку може вимагати від громади прийняти земельну ділянку, якщо для нього, враховуючи заяву про зону містобудівного розвитку або – про стан містобудівних робіт, більше економічно недоцільно утримувати земельну ділянку або використовувати її іншими способами, ніж це було раніше.

Стаття 187. Особливі положення щодо зони містобудівного розвитку

- (1) Правові положення цього закону щодо санації мають відповідне застосування в зоні містобудівного розвитку, зокрема про
 1. участь та підтримку зацікавлених сторін, про обов'язкове надання довідкової інформації, та про участь та підтримку з боку публічних установ;
 2. компенсаційні та резервні зони;
 3. проекти та юридичні процедури, які потребують дозволу;
 4. впровадження заходів з містобудівного розвитку; заходів впорядкування; будівельних заходів;
 5. компенсація за внесення змін в конструкцію споруд побутового обслуговування; звільнення від відрахувань та витрат.
 6. розрахунок компенсацій та відшкодувань; ціни купівлі;
 7. компенсаційна сума власнику ділянки; зарахування в рахунок компенсації;
 8. завершення заходів з розвитку містобудування;
 9. Використання цільових коштів на містобудування;
 10. Правила обігу земельних ділянок лісогосподарського та сільськогосподарського призначення.
- (2) Правила про землеустрій в зоні містобудівного розвитку не мають застосування
- (3) Проведення конфіскації в зоні містобудівного розвитку без детального плану на користь громади або відповідального за розвиток з метою виконання поставлених перед ними завдань є припустимим. Передумовою конфіскації є те, що заявник робив серйозні спроби придбати земельну ділянку без посередників на прийнятних умовах.
- (4) Стосовно земельних ділянок сільськогосподарського та лісогосподарського призначення діє норма, що в тих районах, де не діє ринкове ціноутворення, що відрізняється від ціноутворення на внутрішньому сільськогосподарському ринку, діє ціна, котрої у подібних випадках за звичайних ринкових умов можна було б досягти на загальному ринку земельних ділянок там, де не передбачалося заходів з розвитку містобудування.
- (5) Громада зобов'язана, відповідно до пп.6-8 відчужити земельні ділянки, котрі вона придбала з метою реалізації заходів з розвитку містобудування або у відповідності з положеннями цього закону, за винятком площ, котрі затверджені у детальному

плані як земельні ділянки, необхідні під забудову для загального користування або під транспортні комунікації чи комунікації централізованого постачання, або — під зелені насадження, або — для інших суспільних потреб, або як землі обмінного фонду чи для компенсації.

- (6) Земельні ділянки, після нового впорядкування та освоєння, з урахуванням позиції широких верств населення та цілей заходів розвитку відчужуються на користь бажаючих проводити будівельні роботи, які зобов'язуються провести забудову земельних ділянок упродовж належного періоду, відповідно положень детального плану та вимог містобудівного розвитку. При цьому, спочатку слід врахувати позицію попередніх власників. Земельні ділянки сільськогосподарського та лісгосподарського призначення слід пропонувати фермерам або спеціалістам з лісового господарства, які мали передали або віддати права власності на земельні ділянки, призначені для заходів з розвитку містобудування.
- (7) При відчуженні земельних ділянок, громада слідкує за тим, щоб бажаючі проводити будівельні роботи здійснювали забудову в економічно доцільній послідовності, для досягнення цілей містобудівного розвитку та заради здійснення будівельного проєкту в порядку загальної реалізації містобудівних заходів. Крім того, громада має забезпечити, щоб новозбудовані споруди передбачалися для довготривалого використання у відповідності з цілями заходів містобудівного розвитку.
- (8) Для фінансування містобудівного розвитку земельна ділянка, чи право отримання за неї ринкової ціни, яка формується на основі правового та фактичного впорядкування зони містобудівного розвитку, підлягає відчуженню.

Стаття 188. Особливе регулювання для зон адаптації

Якщо цілі заходів з розвитку містобудування на забудованій у цьому зв'язку території вимагають вжиття заходів адаптації до передбаченого містобудівного розвитку, то громада, у Статуті містобудівного розвитку, може офіційно затвердити цю територію (як зону адаптації). Зону адаптації слід зазначити у Статуті містобудівного розвитку. Офіційне затвердження може відбутися лише тоді, якщо були проведені підготовчі дослідження. В зоні адаптації, крім положень, які стосуються заходів з розвитку містобудування, за винятком ст. 187 пп. 2-8, відповідно мають застосування положення про містобудівні заходи з санації.

Стаття 189. Витрати та фінансування заходів з розвитку містобудування

- (1) Надходження, які виникають при підготовці та проведенні заходів з розвитку містобудування, направляються на фінансування цих заходів. Якщо після впровадження заходів з розвитку містобудування та передачі майна відповідального за заходи з містобудівного розвитку, яке управляється за дорученням, до громади, у неї виникає надлишок коштів з надходжень, отриманих при підготовці та проведенні заходів з розвитку містобудування, який перевищує витрати на ці заходи, то такий надлишок розподіляється згідно з правовими положеннями з санації, які мають відповідне застосування.
- (2) За станом планування, громада складає кошторис витрат та надходжень. Враховуються витрати, які необхідні для досягнення цілей містобудівного розвитку.

РОЗДІЛ ДЕСЯТИЙ — СТАТУТ ПРО ЗБЕРЕЖЕННЯ, МІСТОБУДІВНІ ВИМОГИ ТА ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ СТОСОВНО ВИКОНАННЯ ПРОЕКТІВ МІСЦЕВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Частина перша — Статут про збереження

Стаття 190. Збереження будівельних споруд та самотності територій (Положення про збереження)

- (1) Громада, на детальному плані, або у будь-якому іншому Статуті може зазначити території, на яких
 1. для збереження містобудівної самотності території завдяки її містобудівному вигляду (п.3.)
 2. для збереження структури місцевого населення (п.4) або
 3. під час містобудівної реструктуризації (п.5.)
 4. демонтаж, внесення змін або зміна використання будівельних споруд потребують дозволу. У випадках п.1 підп. 1 дозволу потребує також зведення будівельних споруд. До Статуту мають відповідне застосування правила заборони внесення змін.
- (2) Якщо рішення про розробку Статуту про збереження та оприлюднене прийняте у спосіб, звичний для даної місцевості, тоді мають відповідне застосування правила відтермінування будівельних клопотань на реалізацію проектів згідно з п. 1.
- (3) У випадках, зазначених у п. 1 підп.1 речення 1, надання дозволу може бути відхилене тільки тоді, якщо будівельна споруда, окремо чи у поєднанні з іншими будівельними спорудами відтворює місцевий краєвид чи образ міста, або профіль ландшафту, або має інше містобудівне, зокрема — історичне або художнє значення. У надані дозволу на зведення будівельної споруди може бути відмовлено тільки тоді, якщо така споруда негативно вплине на містобудівний вигляд території.
- (4) У випадках, зазначених у п. 1 підп.1, речення 2 та речення 4 у надані дозволу може бути відмовлено тільки тоді, якщо з особливих містобудівних міркувань слід зберегти структуру місцевого населення. Дозвіл надається, якщо, навіть з урахуванням міркувань суспільного добробуту, збереження будівельної споруди або відмова від обґрунтування права власності на квартиру чи – на частку власності більше не є економічно доцільним. Крім того, дозвіл надається, якщо
 1. зміна будівельної споруди слугує створенню сучасного дизайну пересічної квартири з урахуванням мінімальних вимог дотримання будівельних норм;
 2. земельна ділянка є спадщиною, а право власності на квартиру або на частки власності повинно бути обґрунтоване для нащадків або вигодонабувачів, вказаних у заповіті;
 3. право власності на квартиру або на частку власності з метою власного використання, повинно бути відчужене на користь членів родини власника;
 4. без дозволу не можна задовольнити претензії третіх осіб на право власності на квартиру або частку власності, для забезпечення котрої, до набуття чинності застереження про дозвіл, слід зробити примітку у земельній книзі;
 5. якщо будівля на момент складення заяви щодо обґрунтування права власності на квартиру або частку власності не використовувалася для житлових потреб;
 6. власник зобов'язується протягом семи років з моменту обґрунтування права власності на квартири, відчужувати квартири тільки квартиронаймачам.У випадках, згаданих у реченні 3 підп. 6, дозволом може визначатися, що дозволу громади також потребує відчуження права власності на квартири у будівлі на період дії дозволу. За клопотанням громади, цей обов'язок у дозволі, може бути зареєстрований у квартирній поземельній книзі; обов'язок втрачає чинність після закінчення строку зобов'язання.

- (5) У випадках, згаданих у п. 1 речення 1 підп. 3, у наданні дозволу може бути відмовлено лише для того, щоб забезпечити дотримання соціальних інтересів на основі плану соціального розвитку.

Стаття 191. Дозвіл, претензія щодо прийняття майна

- (1) Дозвіл видається громадою. Якщо існує необхідність отримання будівельного дозволу, то такий дозвіл видається компетентним органом за погодженням з громадою; в рамках процедури підготовки рішення про видачу дозволу на будівництво або – процедури погодження, приймається рішення щодо інтересів, зазначених у ст. 190 пп. 3-5.
- (2) Якщо у випадках, згаданих у ст.190 п.3 у видачі дозволу відмовлено, власник може вимагати від громади повернення земельної ділянки.
- (3) Перед прийняттям рішення стосовно заяви на видачу дозволу, громада, спільно з власником, або з іншою особою, зобов'язаною до утримання ділянки, обговорити факти, які є суттєвими для прийняття рішення. У випадках, згаданих у ст.190 п. 4, громада також має заслухати винаймачів квартир, орендарів земельних ділянок та інших осіб з правами користування.
- (4) Правила захисту та охорони пам'яток залишаються недоторканими.

Стаття 192. Винятки

- (1) Ст. 190 не має застосування до земельних ділянок, для котрих впроваджено або реалізовано процедуру планування або подібну процедуру прокладення траси чи системи комунікацій публічної інфраструктури, або котрі слугують системам оборони країни чи поліції.
- (2) Якщо земельна ділянка до якої має застосування одна з процедур п.1, знаходиться в сфері дії Статуту про збереження, то громада має поінформувати про це державну установу. Якщо ця державна установа має намір здійснити проект у розумінні ст.190 п. 1, вона має сповістити про це громаду. державна установа на вимогу громади, повинна відмовитися від виконання вказаного проекту, якщо існують умови, які дають право громаді відмовити у наданні дозволу згідно зі ст. 190, та якщо збереження або відмова від зведення будівельної споруди влаштовує державну установу, з урахуванням її завдань.

Частина друга — Містобудівні вимоги

Стаття 193. Загальні положення

- (1) Якщо громада має намір регламентувати вимоги щодо будівництва (ст. 194), модернізації або відновлення (ст. 195), зелених насаджень (ст.196) або демонтажу та повернення в господарський обіг (ст.197), то такі заходи слід завчасно обговорити з тими, кого вони стосуються. В рамках своїх можливостей, громада повинна проконсультувати власників, квартиронаймачів, орендарів земельних ділянок та інших осіб з правами користування про можливості проведення відповідних робіт та про те, які є можливості бюджетного фінансування.
- (2) Передумовою регламентації заходів згідно зі ст.ст. 194 — 197 є те, що якнайшвидша реалізація таких заходів необхідна з міркувань містобудівництва; при регламентації вимог будівництва згідно зі ст. 194 також можуть бути враховані нагальні потреби населення у житлі.
- (3) Квартиронаймачі, орендарі земельних ділянок та інші особи з правами користування повинні допустити виконання робіт згідно зі ст.ст. 194 — 197.
- (4) Ст.ст. 194 — 197 не мають застосування до земельних ділянок, для котрих впроваджено або реалізовано процедуру планування або подібну процедуру прокладення траси чи системи комунікацій публічної інфраструктури, або котрі слугують системам оборони країни чи поліції. Якщо стосовно цих земельних ділянок існують передумови регламентації вимог згідно зі ст.ст. 194 — 197, то, на вимогу громади,

державні установи, мають вжити відповідних заходів, або дозволити проведення таких заходів, якщо це не матиме негативного впливу на виконання завдань цих установ.

- (5) Правила захисту та охорони пам'яток залишаються недоторканими.

Стаття 194. Вимога щодо будівництва

- (1) В зоні дії детального плану, громада, своїм повідомленням, може зобов'язати власників, упродовж встановленого періоду часу
- здійснити забудову своєї ділянки згідно із вимогами детального плану, або
 - адаптувати наявну будівлю або іншу наявну будівельну споруду до вимог детального плану.
- (2) Вимога щодо будівництва може регламентувати забудову територій за межами тих, що вказані в п. 1, але в межах зон, пов'язаних з забудовою частин населених пунктів, або в межах плану будівельного зонування, щоб використати незабудовані чи малозабудовані земельні ділянки відповідно положень будівельних норм або піддати такі ділянки забудові, зокрема — з метою заповнення прогалин у забудові.
- (3) Якщо, з економічних міркувань, реалізація проекту не влаштовує власника, громаді слід відмовитися від вимоги щодо будівництва.
- (4) Власник може вимагати від громади прийняти земельну ділянку, якщо він зможе довести, що реалізація проекту його не влаштовує з економічних міркувань.
- (5) Якщо виконання вимоги щодо будівництва можливе лише за умови завчасного знесення будівельної споруди або її частин, то, згідно з вимогою, власник зобов'язаний здійснити таке знесення.
- (6) Якщо для земельної ділянки затверджено інше використання, ніж забудова, то пп. 1 та 3 — 5 мають відповідне застосування.
- (7) З вимогою щодо будівництва може бути пов'язано зобов'язання, упродовж встановленого періоду подати заяву на отримання дозволу від будівельного нагляду, необхідну для використання земельної ділянки під забудову.
- (8) Положення про припустимість конфіскації залишаються недоторканими. При визначенні розміру відшкодування, показники підвищення вартості, які виникли після неможливості оскарження вимоги щодо будівництва, не враховуються, крім випадків, якщо власник вплинув на підвищення вартості ділянки власними зусиллями та витратами.

Стаття 195. Вимога щодо модернізації та відновлення

- (1) Якщо внутрішні або зовнішні властивості будівельної споруди вказують на її незадовільний стан або недоліки, виправлення або усунення котрих можливе завдяки модернізації або відновленню, громада, з метою виправлення незадовільного стану може випустити вимогу щодо модернізації, а з метою усунення недоліків — вимогу щодо відновлення. Виправити незадовільний стан та усунути недоліки зобов'язаний власник будівельної споруди. У повідомленні, яким регламентується модернізація або відновлення, слід вказати ознаки незадовільного стану, котрий треба виправити, та — недоліки, які треба усунути, а також визначити відповідний період часу для проведення необхідних робіт.
- (2) Незадовільний стан наявний зокрема тоді, коли будівельна споруда не відповідає загальним вимогам щодо умов здорового помешкання та — праці.
- (3) Недоліки наявні зокрема тоді, коли внаслідок зносу, старіння, впливу погодних умов або — третіх осіб:
- будівельна споруда зазнає значного негативного впливу при використанні за призначенням;
 - зовнішній стан будівельної споруди справляє значний негативний вплив на вигляд вулиць та населеного пункту;
 - будівельна споруда потребує ремонту та, з огляду на своє містобудівне, зокрема — історичне або культурне значення, повинна бути збережена.

Якщо усунення недоліків будівельної споруди можна вимагати згідно з правовими положеннями з охорони, а також – захисту пам'яток та збереження пам'ятників архітектури, то вимогу щодо модернізації можна випускати тільки при узгодженні з компетентною установою з охорони пам'ятників. У повідомленні про випуск вимоги щодо модернізації слід особливо зазначити заходи з модернізації, яких рекомендовано вжити також з міркувань захисту пам'яток.

- (4) Власник несе витрати, за заходи, що впроваджуються громадою, в тій мірі, в якій він може покрити ці витрати за рахунок власних або запозичених коштів, а також інвестиційні витрати, які з них випливають; а також експлуатаційні витрати, які він може покрити за рахунок надходжень від будівельної споруди. Якщо у власника виникли витрати, які він не може нести, та такі витрати йому повинна відшкодувати громада, якщо ніяка установа не дотує такі витрати. Це положення не має застосування, якщо власник зобов'язався самостійно нести витрати на підставі інших правових положень, або якщо він не проводив відновлювальних робіт та не може довести, що здійснення цих робіт було економічно недоцільним або неможливим для нього. Громада може домовитися з власником про суму компенсації витрат за умови недопущення розрахунку паушальної суми в окремому випадку, у розмірі певного відсотку від суми витрат на модернізацію або відновлення.
- (5) Частка витрат, яку бере на себе власник, розраховується після проведення модернізаційних або відновлювальних робіт з урахуванням надходжень, які у майбутньому може дати модернізована або відновлена будівельна споруда за умов належного господарювання; при цьому слід враховувати цілі, котрі поставлені в рамках детального плану, плану соціального розвитку, містобудівних санаційних робіт або інших містобудівних заходів.

Стаття 196. Вимога щодо зелених насаджень

Громада може надіслати власнику повідомлення, яке зобов'язує його, упродовж певного періоду часу, розмістити на земельній ділянці зелені насадження згідно з детальним планом.

Стаття 197. Вимога щодо демонтажу та повернення в господарський обіг

- (1) Громада може зобов'язати власника допустити повне чи часткове знесення будівельної споруди, якщо ця споруда
 1. не відповідає положенням детального плану або не може бути адаптована до нього;
 2. має порушення або недоліки, які не можна усунути в рамках модернізації чи відновленняП.1 підп.1 відповідно має застосування до інших заходів повернення у господарський обіг площ, які довго не використовувалися, на яких ґрунти, які зазнали негативного впливу, підпавши під забудову або будучи запечатаними, слід зберегти за їхніми властивостями, або — відновити; інші методи повернення у господарський обіг прирівнюються до знесення згідно з п.1. Ті особи, чиє право на земельну ділянку або право, яке обтяжує земельну ділянку, зареєстровано у земельній книзі, або реєстрація у земельній книзі закріплює неприпустимість права користування, повинні бути повідомлені, якщо знесення може їх стосуватися. Право власника на самостійне проведення знесення залишається недоторканим.
- (2) Рішення щодо знесення житлового приміщення може бути виконане лише тоді, якщо на момент знесення у розпорядження мешканців, на прийнятих умовах, буде надане відповідне підмінне житло. Якщо власник приміщення, яке використовується переважно у ремісних або професійних цілях (робоче приміщення) хоче отримати приміщення в іншому місці, то рішення про знесення виконується лише тоді, якщо на момент знесення буде надане інше придатне робоче приміщення на прийнятних умовах.
- (3) Якщо внаслідок знесення у власника, квартиронаймача, орендаря або в інших осіб з правом користування, виникли майнові збитки, громада надає відповідну компенсацію

у грошовій формі. Замість компенсації згідно з реченням 1, власник може вимагати від громади прийняття земельної ділянки, якщо з урахуванням вимог щодо демонтажу та повернення в господарський обіг, для власник подальше утримання земельної ділянки є економічно недоцільним.

- (4) У випадку згідно з п. 1 речення 1 підп.2, власник несе витрати на знесення тільки у межах майнової вигоди, котру дає таке знесення. Вимогу про суму компенсації витрат можна висунути після того, як будівельну споруду буде повністю або частково знесено. Сума компенсації є публічним обтяженням щодо земельної ділянки.

Частина третя — План соціального розвитку та виплата матеріальної допомоги

Стаття 198. План соціального розвитку

- (1) Якщо, за попередньою оцінкою, містобудівні санаційні заходи та заходи з містобудівного розвитку негативно вплинуть на особисті життєві обставини людей, які мешкають чи працюють на відповідній території, тоді громада повинна розробити рішення, як можна уникнути негативного впливу чи мінімізувати його, та обговорити ці рішення особами, котрих це стосується. Громада має допомогти цим особам у їхніх власних зусиллях щодо уникнення або мінімізації негативних наслідків, зокрема, якщо це стосується зміни помешкання чи місця роботи, а також — допомогти при переїзді підприємств; якщо у цьому відношенні можливе надання публічних послуг, громада має сповістити про це. Якщо особи, котрих це стосується, зважаючи на свої життєві обставини, не в змозі слідувати рекомендаціям та іншим вказівкам громади, спрямованих на уникнення шкоди, або не можуть скористатися допомогою громади, або є потреба у впровадженні інших заходів з боку громади з інших причин, то громада має перевірити можливість вжиття відповідних заходів.
- (2) Результат обговорень та перевірок згідно з п. 1, а також попередній розгляд заходів, яких планує вжити громада, та можливості здійснення цих заходів слід викласти у письмовій формі (план соціального розвитку).
- (3) Якщо реалізацію заходів планує інший суб'єкт, ніж громада, громада може вимагати, щоб цей суб'єкт узяв на себе виконання завдань згідно з п. 1 у погодженні з нею. Виконання цих завдань, громада повністю або частково може узяти на себе, а на іншого суб'єкта покласти витрати.

Стаття 199. Матеріальна допомога

- (1) В рамках реалізації цього закону, якщо це потребує ухвалення, громада, з метою уникнення або компенсації економічної шкоди — також у соціальній галузі — на підставі заяви надає матеріальну допомогу у грошовій формі
 1. квартиронаймачу або орендарю, якщо відношення оренди квартири чи земельної ділянки, з урахуванням проведення містобудівних заходів, припинено або відчужено;
 2. стороні, яка розірвала договір, якщо таке розірвання було необхідне для проведення містобудівних заходів; це відповідно має застосування, коли, на підставі домовленості учасників, достроково припиняються договірні стосунки з оренди квартири чи земельної ділянки; громада має підтвердити, що закінчення договірних стосунків було запропоновано з огляду на проведення містобудівних заходів найближчим часом;
 3. одній зі сторін договору, якщо без розірвання договірних стосунків орендованими приміщеннями, повністю або частково тимчасово неможливо користуватися, та громада підтвердила, що це обумовлено проведенням містобудівних заходів найближчим часом;
 4. винаймачу або орендарю — на витрати на переїзд, які виникають у зв'язку з тим, що, виїхавши зі своєї квартири, йому тимчасово треба розміститися на іншому місці, а потім виникне підстава до укладення нового договору оренди у тому самому районі, якщо це передбачено планом соціального розвитку.

Передумовою сплати матеріальної допомоги є те, що збитки для особи, котрої це стосується, в її життєвих обставинах мають особливо тяжкий характер, якщо вона не отримує грошової матеріальної допомоги, або – компенсації в рамках інших заходів.

- (2) П. 1 має відповідне застосування до інших договірних відносин, які дають право використання земельної ділянки, будівлі або її частини чи іншої будівельної споруди, або – користування ними.
- (3) Матеріальна допомога не надається, якщо заявник відмовився чи відмовляється від вжиття належних заходів, зокрема – з застосуванням власних та запозичених коштів з метою відвернення економічних втрат.

Частина четверта – Стосунки винайму та оренди

Стаття 200. Припинення відносин винайму та оренди

- (1) Якщо реалізація цілей санації в офіційно затвердженій зоні, розвиток зони містобудування, або заходи згідно зі ст. 194 – 197 вимагають припинення відносин винайму та оренди, то за заявою власника, або з огляду на вимогу щодо містобудування строком мінімум шість місяців, громада може припинити юридичні відносини стосовно земельної ділянки сільськогосподарського чи лісгосподарського використання тільки до кінця року дії оренди.
- (2) Громада може припинити стосунки оренди щодо житлового приміщення тільки тоді, якщо на момент припинення таких стосунків орендар та члени його сім'ї отримали заміне житло у належному стані на прийнятних для орендаря умовах. Якщо орендар або винаймач нежитлових приміщень хоче змінити місце розташування, то громада може припинити відносини винайму або оренди тільки тоді, якщо на момент припинення правових відносин надано інше пристосоване нежитлове приміщення на прийнятних умовах.
- (3) Якщо професійна діяльність винаймача чи орендаря нежитлового приміщення в офіційно затвердженій зоні санації або в зоні містобудівного розвитку внаслідок здійснення заходів санації або – містобудівного розвитку зазнала суттєвого негативного впливу, а тому продовження відносин винайму чи оренди надалі не вважається доцільним, то громада, за клопотанням винаймача чи орендаря може припинити правові відносини строком мінімум на шість місяців.

Стаття 201. Припинення відносин винайму чи оренди на незабудованих земельних ділянках

- (1) Якщо згідно з детальним планом для незабудованої земельної ділянки передбачається інше використання, та є намір якомога швидше змінити тип використання земельної ділянки, то громада, за клопотанням власника може припинити відносини винайму чи оренди, які стосуються даної земельної ділянки та заважають її новому використанню.
- (2) Щодо припинення відносин винайму чи оренди, відповідне застосування має ст. 200 п.1.

Стаття 202. Припинення інших договірних відносин

До інших договірних відносин зобов'язального характеру, які дають право використання земельної ділянки, будівлі або її частини чи іншої будівельної споруди, або – користування ними. мають відповідне застосування статті 201 та 202.

Стаття 203. Компенсація при припиненні відносин винайму чи оренди

- (1) Якщо правові відносини припинено згідно зі ст. 200-202, то особі, котрої це стосується, слід виплатити належну грошову компенсацію у тому разі, якщо вона зазнала майнових втрат внаслідок дострокового припинення правових відносин. Положення другої частини п'ятого розділу першої глави мають відповідне застосування.

- (2) Громада зобов'язана виплатити компенсацію. Якщо стосовно компенсації не вдалося дійти згоди, рішення приймає адміністративна інстанція вищого рівня.

Стаття 204. Подовження відносин винайму чи оренди.

За клопотанням винаймача чи орендаря, громада може подовжити відносини винайму чи оренди житлових або нежитлових приміщень в офіційно затвердженій зоні санації, в зоні містобудівного розвитку або — з огляду на містобудівні вимоги, якщо це необхідно для реалізації плану соціального розвитку.

Частина п'ята — Місцеве просторове планування та землеустрій

Стаття 205. Місцеве просторове планування та землеустрій

- (1) Якщо в громаді, за інформацією установи з землеустрою, згідно із Земельного кодексу планується проведення землеустрою, або його проведення вже призначене, то громада зобов'язана своєчасно скласти місцеві територіальні плани, за винятком тих випадків, якщо, за попередньою оцінкою, землеустрій не вплине на розвиток будівництва на території громади.
- (2) Установа з землеустрою та громада зобов'язані якомога раніше узгодити свої наміри, які стосуються території громади. До закінчення землеустрою, зміни у плани можна вносити тільки тоді, якщо такі зміни погоджені між установою з землеустрою та громадою, або існують підстави, які примушують до внесення змін.

Стаття 206. Забезпечення заміних земельних ділянок

- (1) Якщо містобудівні заходи повністю або частково займають територію сільськогосподарського або лісгосподарського підприємства, то громада повинна з'ясувати з власником, чи буде він намагатися отримати заміну земельну ділянку для ведення сільського або лісового господарства. Якщо у випадку з територією такого підприємства йдеться про поселення (селище) у розумінні Закону про поселення, тоді участь має прийняти селищна установа.
- (2) Громада повинна потурбуватися про придбання або надання придатної заміної землі, а земельні ділянки, які належать їй, надати у розпорядження в якості заміних, якщо ці ділянки їй не потрібні для виконання обов'язкових завдань.

Стаття 207. Землеустрій, спричинений містобудівними роботами

- (1) Якщо містобудівні заходи повністю або частково займають територію сільськогосподарського або лісгосподарського підприємства, то за клопотанням громади може бути розпочата процедура землеустрою, якщо втрати землі, що виникли для однієї особи будуть розподілені на ширше коло власників або якщо можна буде уникнути втрат загальної сільської культури, спричинених містобудівними заходами. Процедура землеустрою може бути призначена ще до того, як детальний план стане юридично обов'язковим до виконання. У такому випадку, детальний план має набути чинності до оприлюднення плану землеустрою.
- (2) Якщо план землеустрою було оприлюднено, тоді може бути призначене його дострокове виконання.
- (3) Припустимість конфіскації, згідно з положень цього закону, також після впровадження процедури землеустрою, залишається недоторканою.

Частина шоста — Визначення вартості

Стаття 208. Експертна комісія

- (1) З метою визначення вартості земельних ділянок, а також проведення інших розрахунків вартості, створюються самостійні незалежні експертні комісії.
- (2) До складу експертних комісій входить головуючий та інші експерти, які працюють на суспільних засадах.

- (3) Головуючий та інші експерти, для визначення вартості земельних ділянок, або проведення інших розрахунків вартості повинні мати кваліфікацію та досвід, та не мають права працювати на основній роботі, пов'язаній з управлінням земельних ділянок адміністративної одиниці, на території котрої створено експертну комісію. Для розрахунку середньої ринкової вартості, а також отримання інших показників, необхідних для визначення вартості, в якості експерта залучається співробітник компетентної фінансової установи, котрий має досвід податкової оцінки земельних ділянок.
- (4) Експертні комісії користуються послугами канцелярії.

Стаття 209. Завдання експертної комісії

- (1) Експертна комісія складає заключення щодо ринкової вартості забудованих чи незабудованих земельних ділянок, а також — прав на них, якщо клопотання щодо складення експертного заключення подавали:
 1. установи відповідальні за виконання цього закону, під час виконання завдань за цим законом;
 2. установи, відповідальні за встановлення вартості земельної ділянки або — розміру компенсації за земельну ділянку або за право на неї на основі положень закону;
 3. власники, особи з правами власників, власники інших прав на земельну ділянку та особи з правом на обов'язкову частку, для котрої має значення вартість земельної ділянки, або
 4. суди та органи юстиції.
 5. Право на подачу клопотань згідно з іншими правовими положеннями залишається недоторканим.
- (2) Експертна комісія, крім заключення щодо розміру компенсації за втрачене право, може давати заключення про розмір компенсації з інших питань стосовно майнових втрат.
- (3) Якщо інше не визначено або не обумовлено, експертні заключення не мають обов'язкової сили.
- (4) Копія експертного заключення надсилається власнику.
- (5) Експертна комісія веде базу даних реєстру купівельних цін, аналізує її та розраховує показники середньої ринкової вартості та інші показники, необхідні для встановлення вартості. Зокрема, до інших показників, необхідних для встановлення вартості, належать:
 1. відсотки капіталізації, за допомогою котрих встановлюється середній відсоток на ринкову вартість земельних ділянок (податкова ставка на майно), на різні види земельних ділянок, зокрема — на ділянки з квартирами для оренди, ділянки під комерційні потреби та ділянки змішаного використання;
 2. Коефіцієнти адаптації матеріальних цінностей до відповідної ситуації на ринку земельних ділянок (коефіцієнт оцінки нерухомості), зокрема — для земельних ділянок під односімейні та двохсімейні котеджі.
 3. Коефіцієнти перерахунку для оцінки співвідношення вартості земельних ділянок, котрі в іншому є однотипними, напр. у випадках різної міри використання ділянок під забудову
 4. Коефіцієнти порівняння забудованих земельних ділянок, зокрема — у перерахунку на одиниці об'єму чи площі будівельної споруди (співвідношення будівель) або на показники постійних щорічних доходів (коефіцієнт доходності);Дані, необхідні згідно з пп. 1 та 2, слід передавати до відповідальних фінансових органів для податкової оцінки.

Стаття 210. Ринкова вартість

Ринкова вартість об'єкту нерухомості визначається ціною, яку можна було б отримати на момент розрахунку вартості, у звичайних комерційних та правових умовах, за фактичними властивостями та іншими характеристиками і станом

земельної ділянки або іншого предмету розрахунку вартості, без урахування незвичайних або особистих обставин.

Стаття 211. База даних реєстру купівельних цін

- (1) Для ведення бази даних реєстру купівельних цін слід передавати кожен договір, за яким хтось зобов'язується передати власність на земельну ділянку за винагороду, а також шляхом обміну або встановлення першого чи повторного спадкового права забудови, у формі поштового відправлення копії документу від установи, відповідальної за нотаріальне посвідчення, до експертної комісії. Це також стосується оферти та прийому договору, якщо їхнє посвідчення відбувалося окремо, а також — згоди установи, відповідальної за проведення конфіскації, рішення про конфіскацію, постанови про передбачення рішення в рамках процедури репланування земельних ділянок, рішення про складення проекту репланування, рішення про спрощене репланування та про надбавку в рамках процедури примусового продажу з аукціону.
- (2) Базу даних реєстру купівельних цін дозволяється передавати тільки фінансовому управлінню, відповідальному за питання оподаткування. Інструкції, згідно з якими до судових органів або прокуратури подаються свідоцтва та матеріали справ, залишаються недоторканими.
- (3) Виписки з бази даних реєстру купівельних цін надаються за наявності виправданого інтересу.

Стаття 212. Показники середньої ринкової вартості

- (1) На підставі бази даних реєстру купівельних цін, по всій території розраховуються середні показники характеристик землі з урахуванням різного стану розвитку (показники середньої ринкової вартості). У забудованих районах, для розрахунку показників середньої ринкової вартості застосовується значення, яке можна було б отримати при відсутності забудови. Слід формувати зони показників середньої ринкової вартості, які б охоплювали території, які за видом та обсягом використання мали б багато спільного. Слід наводити ознаки показників середньої ринкової вартості землі, які впливають на вартість. Показники середньої ринкової вартості слід розраховувати наприкінці кожного другого календарного року, якщо не встановлено коротшого періоду розрахунку. Для потреб податкової оцінки землеволодіння, показники середньої ринкової вартості розраховуються з застосуванням додаткових інструкцій фінансового управління стосовно встановлення відповідного моменту розрахунку податку або моменту іншого розрахунку. За поданням установи, відповідальної за виконання цього закону, показники середньої ринкової вартості по окремих територіях вираховуються з урахуванням іншого моменту часу.
- (2) Якщо на окремій території якість землі змінилася внаслідок застосування детального плану чи — інших заходів, то при наступній актуалізації показників середньої ринкової вартості, на основі якості, що змінилася, слід розраховувати показники середньої ринкової вартості також з урахуванням вартісних пропорцій на момент розрахунку податку або — на момент іншого розрахунку для цілей оподаткування. Розрахунок можна не проводити, якщо відповідальне фінансове управління відмовляється від проведення такого розрахунку.
- (3) Показники середньої ринкової вартості необхідно публікувати та інформувати про них відповідальне фінансове управління.

Стаття 213. Повноваження експертної комісії

- (1) Експертна комісія може отримувати усну та письмову довідкову інформацію від експертів та осіб, котрі можуть підготувати інформацію про земельну ділянку, якщо це необхідно для розрахунку фінансових витрат в рамках процедури репланування, розрахунку сум залишків та компенсацій за конфіскацію, стосовно земельної ділянки, яку узято для порівняння. Комісія може вимагати, щоб власники земельних ділянок та власники інших прав стосовно земельних ділянок надали необхідні документи для ведення бази даних реєстру купівельних цін та — для експертної оцінки.

Власник та володар земельної ділянки повинні дозволити доступ на територію ділянки з метою аналізу купівельних цін та підготовки експертного заключення. Доступ до квартири забезпечується тільки з дозволу їхніх власників.

- (2) Всі суди та установи мають надавати правову та службову допомогу експертній комісії. За поданням експертної комісії, фінансові установи надають довідкову інформацію про земельні ділянки, якщо їм відома інформація про ділянки і вона необхідна для розрахунку сум компенсацій та конфіскаційних відшкодувань, а також – для розрахунку ринкової вартості об'єктів нерухомості та розрахунку даних, необхідних для визначення ціни та середньої ринкової вартості землі. Обов'язку надання довідкової інформації не існує, якщо таке надання пов'язане з непомірними витратами.

Стаття 214. Вища експертна комісія

- (1) Для роботи на території однієї чи декількох областей створюються вищі експертні комісії або центральні канцелярії, якщо на території вищої адміністративної одиниці (області) створюється більше двох експертних комісій. До вищих експертних комісій відповідно застосовуються положення щодо експертних комісій.
- (2) Завдання вищої експертної комісії або центральної канцелярії полягає зокрема у складенні надрегіональних звітів та аналізі подій на ринку земельних ділянок, а також сприяти створенню прозорого ринку земельних ділянок у масштабі країни. Якщо вища експертна комісія або центральна канцелярія згідно з п.1 не створюються, то стосовно експертних комісій діє відповідно речення 1.
- (3) Вища експертна комісія, за дорученням суду, складає своє експертне заключення, якщо заключення звичайної експертної комісії вже існує.

Стаття 215. Повноваження

- (1) Кабінет Міністрів України, своїм правовим положенням, уповноважується встановити правила застосування єдиних принципів розрахунку ринкової вартості та виведення даних, необхідних для визначення ціни, у тому числі – середньої ринкової вартості землі.
- (2) Кабінет Міністрів України, своїм правовим положенням, уповноважується регулювати:
 1. питання створення та діяльності експертних та вищих експертних комісій, а також центральної канцелярії, якщо цього ще не сталося в рамках цього закону; сприяння роботі експертів та їхніх комітетів в окремих випадках;
 2. завдання голів комісій;
 3. питання створення та завдання канцелярії;
 4. ведення та аналіз бази даних реєстру купівельних цін, частоту розрахунку середньої ринкової вартості землі та публікацію цих показників, а також інші дані розрахунку вартості, та надання довідок з бази даних реєстру;
 5. передачу даних установ землеустрою для ведення та аналізу бази даних реєстру купівельних цін;
 6. делегування інших завдань експертній комісії та вищій експертній комісії;
 7. питання винагороди членів експертної комісії та вищої експертної комісії.

РОЗДІЛ ОДИНАДЦЯТИЙ – ПЕРЕХІДНІ ТА ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 216. Порушення порядку

- (1) Порядок порушує той, хто:
 1. свідомо надає хибну інформацію або — невірні плани та документи з метою впливу на отримання адміністративного акту, який містить переваги, та – недопущення отримання адміністративного акту, який містить обтяження.

2. знімає, змінює, робить нерозбірливими або невірно розташовує вказівники, кілки та інші маркери, які слугують для проведення попередніх робіт;
 3. своїми діями спричиняє зникнення, суттєве пошкодження або знищення зафіксованих детальним планом місць для зелених насаджень, збереження дерев, чагарників та інших насаджень, а також – водойм;
 4. Без дозволу демонтує або змінює будівельну споруду в зоні дії постанови про її збереження;
- (2) < Щодо окремих випадків, слід встановити штрафні санкції >

Стаття 217. Врахування порушень положень про складання просторових планів території та постанов; продовження дії планів

- (1) Згідно з законом, порушення процедурних та формальних положень цього закону впливає на юридичну чинність просторових планів території та постанов тільки тоді, якщо
1. інтереси, котрих стосується планування, котрі були відомі або були повинні бути відомими громаді, у їхніх суттєвих моментах не були чітко проаналізовані або оцінені, та якщо недоліки стали очевидними та вплинули на результат процедури;
 2. були порушені правила участі громадськості та установ; при цьому не має значення, коли при застосуванні вказаних положень окремі особи, установи або інші представники публічних інтересів не брали участі; чи вважалися окремі інтереси, несуттєвими, або вони, чи дані про них, були враховані; яких видів наявної екологічної інформації не вистачило, або при якій спрощеній процедурі інформацію про відмову від проведення екологічної перевірки, не було прийнято до уваги;
 3. були порушені положення про обґрунтування просторових планів території та постанови, а також – проекти постанов; при цьому не має значення, коли обґрунтування просторових планів території або постанови чи її проекту було неповним; на відміну від підп. 2, порушення положень у зв'язку з екологічним звітом не має значення, якщо його обґрунтування було неповним тільки у несуттєвих пунктах;
 4. рішення громади про просторові плани території або постанова не були прийняті; не був виданий дозвіл, або мета, яка була поставлена через оприлюднення генерального плану або постанови, не була досягнута.
- Якщо у випадках, вказаних у п.1 підп. 3, обґрунтування виявилось неповним у суттєвих пунктах, то громада, за вимогою, повинна надати довідкову інформацію, якщо щодо цього питання сформульовано обґрунтований інтерес.
- (2) Для набрання юридичної чинності просторових планів території також не має значення, якщо
1. не були правильно оцінені вимоги до складення окремого (самостійного) детального плану або — до нагальних підстав дострокового складення детального плану;
 2. були порушені правила розробки детального плану на основі генерального плану, і при цьому не було завдано шкоди містобудівному розвитку, встановленому генеральним планом;
 3. детальний план було розроблено на основі генерального плану, причини втрати чинності якого полягали у порушенні процедурних або формальних правил.
- (3) Порушення правил можна оскаржити протягом року після оприлюднення.
- (4) Просторові плани, які діяли досі, продовжують діяти, якщо вони відповідають мінімальним вимогам щодо участі громадян, котрих вони стосуються. Серед цих перелумов, чинність зберігають наступні плани:
1. Генеральні плани, які діяли досі як текстові частини та графічні матеріали генеральних планів згідно з цим законом;

2. Плани будівельного зонування та детальні плани, у т.ч. текстові матеріали, які вважаються місцевими будівельними постановами.

Конфіскації на підставі таких планів є припустимими тільки тоді, якщо власники відповідних земельних ділянок та квартир дійсно були заслухані під час складення планів та мали можливість подання клопотання про оскарження.

Стаття 218. Втрата чинності правил

- (1) Закон України про регулювання містобудівної діяльності від ... з останніми змінами згідно Закону від 17.02.2011 №3038-VI (прохання вказати відповідний закон), починаючи з дати публікації цього закону, втрачає чинність. Процедури, які були введені та опубліковані згідно з цим законом про регулювання містобудівної діяльності, доводяться до кінця згідно з законом про регулювання містобудівної діяльності.
- (2) Якщо це суперечить положенням цього закону, Земельний кодекс України від... з останніми змінами згідно із Законом від 25 жовтня 2001, № 2768-III, (Вісник Верховної Ради України, 2002, № 3-4, стор. 27) (прохання вказати відповідний закон), починаючи з дати публікації цього закону, втрачає чинність. Зокрема втрачають чинність статті 18-21, 25 п.9, 35-42, розділи 9 та 10 повністю, крім того — статті 71, 79, 83, 91, 93,95, 96, 98, 99, 110, 111 п. 2, підп. а)-w),130. За наявності сумніву, положення Земельного кодексу, які зберегли чинність, слід викласти так, щоб вони не суперечили цьому закону.
- (3) Процедури, які було введено згідно з Земельним кодексом України та які мають значення щодо припустимості виду та розмірів, а також будівельного та іншого використання землі, доводяться до кінця згідно з Земельним кодексом України. За наявності обґрунтованих підстав про те, що через застосування положень Земельного кодексу України власники земельних ділянок та власники прав, підпорядкованих режиму земельних ділянок, отримують необґрунтовану перевагу не на користь спільноти, на відміну від речення 1, використовуються положення цього закону.

ДОДАТОК 1.

**ЕКОЛОГІЧНИЙ ЗВІТ
ТА МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ**

До складу екологічного звіту входить:

1. вступ з такою інформацією:
 - а) стислий опис змісту та найважливіших планових цілей, у тому числі фіксація на плані даних про окремі території, вид обсяг та потреба в землі для запланованого проекту, та
 - б) опис поставлених цілей захисту довкілля, які визначені у відповідних спеціалізованих законах та планах, які мають значення для цього плану, та які, за своїм видом, а також — інтереси екології, були враховані при складенні плану,
2. Опис та оцінка екологічних ефектів, досліджених в рамках перевірки, з наступною інформацією:
 - а) перелік важливих аспектів наявної екологічної ситуації, у тому числі — екологічних ознак тих територій, які, за прогнозом, можуть зазнати значного впливу;
 - б) прогноз розвитку екологічної ситуації при здійсненні та нездійсненні планування;
 - в) заплановані заходи щодо уникнення, мінімізації та компенсації негативних наслідків, та
 - г) інших варіантів планування, що розглядаються; при цьому слід враховувати цілі та територію дії плану
3. наступні додаткові завдання:
 - а) опис найважливіших ознак технічних процедур, що застосовуються, при екологічній перевірці, а також – складних моментів, які виникли при оцінці інформації, напр. технічні недоліки або нестача знань.
 - б) Опис запланованих заходів контролю суттєвих екологічних наслідків реалізації плану та
 - в) Загальнозрозумілі висновки щодо необхідної інформації згідно з цим Додатком.

ДОДАТОК 2.

**ЕКОЛОГІЧНИЙ ЗВІТ ТА
МІСЦЕВЕ ПРОСТОРОВЕ
ПЛАНУВАННЯ**

Якщо є посилання на Додаток 2, тоді мають застосування наступні критерії;

1. Характеристики детального плану, зокрема стосовно:
 - 1.1 обсягу, в межах якого детальним планом встановлюються рамочні умови проведення екологічної безпеки;
 - 1.2 обсягу, в межах якого детальний план впливає на інші плани та програми;
 - 1.3 значення детального плану для використання екологічних міркувань, у тому числі, – міркувань з охорони здоров'я, зокрема стосовно підтримки неперервного розвитку;
 - 1.4 проблем екологічного характеру, у тому числі – охорони здоров'я, котрі є важливими для складення детального плану;
 - 1.5 ролі детального плану для реалізації національних та європейських екологічних положень;
2. Характеристики можливих наслідків для територій, яких це може стосуватися, зокрема щодо:
 - 2.1 ймовірності, тривалості, частоти виникнення та зворотності наслідків;
 - 2.2 сукупного та транскордонного характеру наслідків;
 - 2.3 ризиків для довкілля, у тому числі – для здоров'я людей (напр. при аваріях);
 - 2.4 масштабу розповсюдження наслідків у просторі;
 - 2.5 значення та відчутність наслідків для території, котрої це може стосуватися, з огляду на її особливі природні характеристики, культурну спадщину, інтенсивність землекористування, відповідно, – з урахуванням перевищення екологічних якісних норм та граничних показників;
 - 2.6 наступних територій:
 - 2.6.1 територій, які за українським законодавством розглядаються як такі, до котрих мають належне застосування положення ЄС (території Natura-2000);
 - 2.6.2 заповідних територій згідно з природоохоронними законами, до котрих п. 2.6.1. не має застосування;
 - 2.6.3 національних парків згідно з природоохоронними законами, до котрих п. 2.6.1. не має застосування;
 - 2.6.4 біосферних та ландшафтних заповідників;
 - 2.6.5 біотопів згідно з українським природоохоронним законодавством;
 - 2.6.6 водоохоронних зон, охоронних зон з цілющими джерелами, а також зон повеней згідно з водним законодавством
 - 2.6.7 територій, на яких перевищено встановлені правовими актами ЄС норми екологічної якості;
 - 2.6.8 районів з високою щільністю населення;
 - 2.6.9 пам'яток, вказаних у службових переліках та на картах, пам'ятників-ансамблів, наземних пам'ятників або районів з археологічно значущими ландшафтами відповідної класифікації.

ДОДАТОК 3.

**ПОЛОЖЕННЯ СТОСОВНО
МІСЦЕВИХ ПРОСТОРОВИХ
ПЛАНІВ ПРО ВИД ТА ОБСЯГ
БУДІВЕЛЬНОГО ТА ІНШОГО
ВИКОРИСТАННЯ**

Частина перша — Положення про вид будівельного використання

Стаття 1. Загальні положення про площі та зони забудови

- (1) На генеральному плані, площі, передбачені під забудову, за їхнім загальним видом будівельного використання (площі забудови) можуть бути зображені як
 1. Площі житлової забудови (W)
 2. Площі змішаної забудови (M)
 3. Площі промислової забудови (G)
 4. Площі спеціальної забудови (S)
- (2) Площі, передбачені під забудову, за їхнім особливим видом будівельного використання (зони забудови), можуть бути зображені як
 1. Зони малих поселень (WS)
 2. Зони суто житлового призначення (WR)
 3. Житлові зони загального типу (WA)
 4. Житлові зони особливого типу (WB)
 5. Сільські зони (MD)
 6. Змішані зони (MI)
 7. Центральні зони (MK)
 8. Ремісні зони (GE)
 9. Промислові зони (GI)
 10. Спеціальні зони (SO)
- (3) Вказані у п. 2 зони забудови можуть бути встановлені детальним планом або планом будівельного зонування. Якщо інше не визначено згідно з пп. 4 — 10, тоді, внаслідок такого встановлення, положення про вид будівельного використання стають складовою частиною детального плану.
- (4) Стосовно зон забудови детальним планом або планом будівельного зонування можуть бути встановлені вимоги до класифікації зон забудови
 1. за видом дозволеного використання;
 2. за видом підприємств, споруд, та їхніх особливих потреб та характеристик. Вимоги згідно із п. 1 також можуть бути встановлені для багатьох ремісних зон у їхньому співвідношенні, на території однієї громади; те саме стосується промислових зон. П.5 залишається недоторканим
- (5) Детальним планом або планом будівельного зонування може бути встановлено, що деякі види використання, які взагалі були дозволені, більше не є дозволеними, або можуть дозволятися у виняткових випадках за умови збереження загального цільового призначення зони забудови.
- (6) Детальним планом або планом будівельного зонування може бути встановлено, що всі або деякі винятки, передбачені в зонах забудови
 1. не є складовою частиною детального плану або плану будівельного зонування, або
 2. є загально припустимими в зоні забудови, за умови збереження її загального цільового призначення.
- (7) детальним планом може бути встановлено, якщо це виправдано особливими підставами містобудування, що на певних поверхах, рівнях та в інших частинах будівельних споруд
 1. дозволяються лише окремі загально припустимі види використання в зоні забудови, чи декілька таких видів;
 2. окремі загально припустимі види використання в зоні забудови, чи декілька таких видів не є дозволеними або можуть застосовуватися у виняткових випадках;
 3. всі або окремі винятки, передбачені в зонах забудови, не є дозволеними або, за умови збереження загального цільового призначення зони забудови, є загально припустимими;

- (8) Застосування вимог згідно з пп. 4 — 7 може бути обмежене частинами зони забудови.
- (9) Якщо це виправдано особливими підставами містобудування, то детальним планом, при застосуванні пп. 5 — 8 може бути встановлено, що тільки на окремі види будівельних або інших споруд, які дозволено будувати на загальних або виняткових підставах, може бути наданий або не наданий дозвіл, або наданий тільки у виняткових випадках.
- (10) Якби при визначенні зони забудови на переважно забудованих площах окремі види будівельних або інших споруд були б неприпустимі до будівництва, то у детальному плані можна було б визначити, що розширення, зміни призначення та ремонт цих будівель взагалі або у виняткових випадках дозволяється. Детальним планом можуть бути визначені більш детальні положення щодо таких дозволів. Загальне цільове призначення зони забудови, у своїх інших частинах, повинно бути збережене. Речення 1 — 3 мають застосування також щодо внесення змін та доповнень до детальних планів.

Стаття 2. Зони малих поселень

- (1) Зони малих поселень слугують переважно для розміщення малих поселень, включаючи житлові будівлі з відповідними утилітарними садами та підсобними господарствами сільськогосподарського призначення.
- (2) Дозволяється розміщення:
 1. малих поселень, включаючи житлові будівлі з відповідними утилітарними садами, та підприємствами садівництва
 2. необхідних для постачання крамниць, барів та кафе, а також малих ремісних підприємств, які не заважають.
- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
 1. інших житлових, максимум — двоквартирних, будівель,
 2. споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення,
 3. автозаправних станцій
 4. ремісних підприємств, які не заважають.

Стаття 3. Зони суто житлового призначення

- (1) Зони суто житлового призначення слугують тільки для житла.
- (2) Дозволяється розміщення:
 1. житлових будинків;
 2. закладів з догляду за дітьми, для потреб жителів району
- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
 1. Крамниць та ремісних підприємств, які не заважають, та які слугують для задоволення повсякденних потреб населення району, а також малі підприємства готельного бізнесу;
 2. Інші заклади соціального спрямування, а також споруди церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення, для задоволення повсякденних потреб населення району.

Стаття 4. Житлові зони загального типу

- (1) Житлові зони загального типу слугують переважно для житла.
- (2) Дозволяється розміщення:
 1. житлових будинків;
 2. необхідних для постачання крамниць, барів та кафе, а також малих ремісних підприємств, які не заважають.
 3. споруди церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення,

- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
1. підприємств готельного бізнесу;
 2. інших малих та середніх підприємств, які не заважають
 3. адміністративних будівель
 4. підприємств садівництва
 5. автозаправних станцій

Стаття 5. Сільські зони

- (1) Сільські зони слугують для розміщення економічних служб підприємств сільського та лісового господарства, житла та розміщення малих та середніх підприємств, які не дуже заважають, а також — ремісних підприємств, які слугують для постачання населення району. Насамперед слід звертати увагу на інтереси підприємств сільського та лісового господарства, у тому числі — можливості їхнього розвитку.
- (2) Дозволяється розміщення:
1. підприємств сільського та лісового господарства, а також квартир та житлових будівель, які до них відносяться;
 2. малих поселень, у т.ч. житлових будинків з утилітарними садами та підсобними господарствами сільськогосподарського призначення
 3. інших житлових будівель;
 4. підприємств з обробки, переробки, збирання виробів сільського та лісового господарства;
 5. підприємств роздрібної торгівлі, барів та кафе, а також підприємств туристичного бізнесу;
 6. інших малих та середніх підприємств;
 7. будівель місцевої адміністрації, а також споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення,
 8. підприємств садівництва
 9. автозаправних станцій

Стаття 6. Змішані зони

- (1) Змішані зони слугують для житла та розміщення малих та середніх підприємств, які несуттєво впливають на житлові умови.
- (2) Дозволяється розміщення:
1. Житлових будівель;
 2. Комерційних та офісних будівель;
 3. підприємств роздрібної торгівлі, барів та кафе, а також підприємств туристичного бізнесу;
 4. інших малих та середніх підприємств;
 5. будівель місцевої адміністрації, а також споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення,
 6. підприємств садівництва,
 7. автозаправних станцій.

Стаття 7. Центральні зони

- (1) Центральні зони слугують переважно для розміщення торговельних підприємств, а також центральних закладів економіки, управління та культури.
- (2) Дозволяється розміщення:
1. Комерційних, офісних та адміністративних будівель;
 2. підприємств роздрібної торгівлі, барів та кафе, а також підприємств туристичного бізнесу та розважальних закладів;
 3. інших малих та середніх підприємств, які несуттєво впливають на житлові умови;

4. споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення,
 5. автозаправних станцій у поєднання з критими паркінгами та великими гаражами;
 6. квартир осіб зі служб нагляду та швидкого реагування, а також – власників та керівників підприємств;
 7. інші квартири відповідно вимог детального плану.
- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
1. автозаправних станцій, які не підпадають під дію п. 2 підп. 5;
 2. квартири, які не підпадають під дію п. 2, підп.6, 7.
- (4) Якщо це виправдано особливими підставами містобудування, стосовно частин центральної зони може бути визначено, що
1. над поверхом, затвердженим детальним планом, буде дозволено розміщувати лише квартири, або
 2. у будівлях, згідно з детальним планом, буде надано дозвіл на виділення частини площі поверху, чи – певний розмір площі поверху під квартири. Це діє і в тих випадках, якщо, згідно з такими вимогами, ця частина центральної зони буде призначена переважно не під розміщення торгівельних підприємств, а також центральних закладів економіки, управління та культури.

Стаття 8. Ремісні зони

- (1) Ремісні зони слугують переважно для розташування малих та середніх підприємств, які не спричиняють суттєвого негативного впливу
- (2) Дозволяється розміщення:
1. малих та середніх підприємств усіх видів, складських приміщень, місць зберігання та публічних підприємств;
 2. комерційних, офісних та адміністративних будівель;
 3. автозаправних станцій;
 4. спортивних споруд.
- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
1. квартир осіб зі служб нагляду та швидкого реагування, а також – власників та керівників підприємств, які пов'язані з промисловим підприємством та несуть відповідальність за його базу та обсяг споруд;
 2. споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення;
 3. розважальних закладів.

Стаття 9. Промислові зони

- (1) Промислові зони слугують виключно для розміщення промислових підприємств, а саме таких, розміщення котрих в інших зонах забудови не дозволяється.
- (2) Дозволяється розміщення:
1. будь-яких промислових підприємств, складських приміщень, місць зберігання та публічних підприємств;
 2. автозаправних станцій
- (3) У виняткових випадках дозволяється розміщення:
1. квартир осіб зі служб нагляду та швидкого реагування, а також – власників та керівників підприємств, які пов'язані з промисловим підприємством та несуть відповідальність за його базу та обсяг споруд;
 2. споруд церковного, культурного, соціального, медичного та спортивного призначення.

Стаття 10. Спеціальні зони відпочинку

- (1) Спеціальними зонами відпочинку вважаються, зокрема, зони дач, будинків відпочинку та кемпінгів.
- (2) Для спеціальних зон відпочинку слід визначити та затвердити цільове призначення та вид використання. Детальним планом можна затвердити, що споруди, які відповідають індивідуальним особливостям місцевості, та заклади для постачання місцевості та занять спортом, можна розміщувати на загальних підставах або у виняткових випадках.
- (3) У зонах дач дозволяється розміщення дачних будинків, що стоять окремо. Детальним планом можна затвердити, що дачні будинки дозволяється розташовувати групами на загальних підставах або у виняткових випадках. Межі території під розташування дачних будинків слід визначити на детальному плані у зв'язку з індивідуальними особливостями місцевості з урахуванням особливостей ландшафту.
- (4) В зонах будинків відпочинку дозволяється розміщення будинків відпочинку, які, з урахуванням їхнього місцезнаходження, розміру, обладнання, комунікацій та постачання, придатні для перебування з метою відпочинку та пристосовані переважно для тривалого забезпечення відпочинку для кола осіб, що змінюється. Межі території під розташування будинків відпочинку слід визначити на детальному плані у зв'язку з індивідуальними особливостями місцевості з урахуванням особливостей ландшафту.
- (5) У зонах кемпінгів дозволяється надання місць під кемпінги та намети.

Стаття 11. Інші спеціальні зони

- (1) Під інші спеціальні зони слід визначити та затвердити такі території, котрі будуть суттєво відрізнятися від зон забудови.
- (2) Для спеціальних зон слід визначити та затвердити цільове призначення, та тип використання. В якості спеціальних зон можуть, зокрема, розглядатися зони для автотуристів, такі як курортні зони та зони відпочинку, зони крамниць, торговельні центри та великі торговельні комплекси, території для проведення ярмарок, виставок та конгресів, території під вищі навчальні заклади, клініки, порти, території для систем дослідження, розвитку або використання відновлювальних видів енергії, таких як сонячна енергія та енергія вітру.
- (3)
 1. торговельні центри,
 2. великі підприємства роздрібною торгівлі, які за їхнім видом, положенням або обсягом можуть значно вплинути на здійснення цілей міжрегіонального просторового планування або на містобудівний розвиток та впорядкування;
 3. Інші великі торговельні підприємства, які в плані продаж кінцевим споживачам та ефектів, подібні до роздрібних торговельних підприємств, вказаних у підп. 2; їхнє розміщення, крім центральних зон, дозволяється тільки в затверджених для них спеціальних зонах. Наслідками згідно з п. 1 підп. 2 та 3 є, зокрема, шкідливий вплив на довкілля, а також вплив на інфраструктурне обладнання, на транспорт, на постачання населення в районі обслуговування підприємствами, вказаними у п. 1; на розвиток центральних районів постачання на території громади, або — інших громад; на місцевий краєвид та природний баланс.

Стаття 12. Місця для паркування та гаражі

- (1) Місця для паркування та гаражі дозволяється розміщувати в усіх зонах забудови, якщо нічого іншого не впливає з формулювань пп. 2 — 6.
- (2) В зонах малих поселень, зонах суто житлового призначення, житлових зонах загального типу та в спеціальних зонах відпочинку місця для паркування та гаражі дозволяється розміщувати тільки для потреб, пов'язаних з дозволеним використанням вказаних зон.

- (3) Не дозволяється розміщення:
1. місць для паркування та гаражів для ватажного транспорту та автобусів, та також для причепів цих транспортних засобів, у зонах суто житлового призначення;
 2. місць для паркування та гаражів для транспортних засобів з власною масою більше 3,5 тонн, а також для причепів цих транспортних засобів, у зонах малих поселень та житлових зонах загального типу.
- (4) Якщо це виправдано особливими підставами містобудування, то детальним планом можна затвердити, що на певних поверхах дозволяється розташовувати тільки місця паркування або гаражі та допоміжні споруди (гаражні поверхи). Згідно з реченням 1, можливе затвердження підземних гаражних поверхів. Якщо інше не визначено детальним планом, у випадках затверджень згідно із речень 1 та 2, місця для паркування та гаражі на земельній ділянці можна розташовувати тільки на затверджених поверхах.
- (5) Якщо це виправдано особливими підставами містобудування, то детальним планом можна затвердити, що на частинах поверхів дозволяється розташовувати тільки місця для паркування та гаражі. П.4 речення 2 та 3 мають відповідне застосування.
- (6) Детальним планом можна затвердити, що у зонах забудови, або у деяких частинах зони забудови не дозволяється розміщення місць для паркування та гаражів, або таке розміщення дозволяється в обмеженому обсязі.
- (7) Місця для паркування, які є необхідними для транспорту, що прибуває та від'їжджає у зв'язку з будівельним або іншим використанням земельних ділянок, (необхідні місця для паркування), слід розташувати безпосередньо на земельній ділянці, або на придатній відстані від нього на придатній для цього ділянці, використання якої для таких потреб має публічно-правове забезпечення. Кількість необхідних місць для паркування затверджується детальним планом, а якщо детального плану для цього замало, затвердження відбувається в рамках будівельного дозволу. Якщо, зважаючи не фактичні умови, пов'язані з земельною ділянкою, на ній неможливо розташувати необхідні місця для паркування, то, згідно з відповідним Статутом громади, який визначає кількість необхідних місць для паркування в залежності від виду використання земельної ділянки, будівельний підрядник сплачує відступну суму. Відступні суми не є податковими надходженнями загального характеру — вони цілеспрямовано використовуються на фінансування будівництва автостоянок чи критих паркінгів загального користування.

Стаття 13. Допоміжні споруди; системи для використання сонячної енергії та когенераційні установки; рекламні споруди

- (1) Крім зазначених основних споруд, дозволяється встановлення допоміжних споруд, які слугують цільовому призначенню земельних ділянок, розташованих у зоні забудови, або цільовому призначенню самої зони забудови, або не суперечать її специфіці. Якщо, згідно з цим положенням, у зонах забудови ще не було дозволено розташування споруд та систем для утримання тварин, у тому числі — кошторис та утримання дрібних тварин, то до підпорядкованих допоміжних споруд та систем, згідно з реченням 1, також належать споруди та системи для утримання дрібних тварин. Детальним планом, використання допоміжних систем та споруд може бути обмежено або заборонено.
- (2) У виняткових випадках, у зонах забудови може бути дозволено використання допоміжних систем постачання електроенергії, газу, тепла та води, а також — відведення стічної води, навіть якщо на детальному плані для таких систем не відведено ніяких окремих площ. Це також стосується телекомунікаційних допоміжних систем, а також систем відновлювальної енергетики, якщо п.1 речення 1 не має застосування.
- (3) Всі системи зовнішньої реклами (рекламні споруди), є стаціонарними спорудами, які містять оголошення або цінову інформацію або сповіщають про рід занять чи професію та є примітними зі сторони транспортної зони загального користування.

До таких систем, зокрема, належать: щити, написи, зображення, світлова реклама, вітрини, а також стовпи, дошки та площини, передбачені для паперових об'яв малого та великого формату або світлової реклами.

- (4) До рекламних споруд, які є будівельними спорудами, мають застосування вимоги, які цей закон ставить до будівельних споруд. Рекламні споруди, які не будівельними спорудами, не повинні спотворювати зовнішній вигляд будівельних споруд, вулиць, населених пунктів та ландшафту або піддавати ризику безпечний та швидкісний рух транспорту. Скупчення рекламних споруд, що заважає, не дозволяється.
- (5) Розміщення рекламних споруд за межами забудованих у зв'язку з ними частин населених пунктів не дозволяється. Якщо інше не визначено іншими положеннями, винятками є:
 1. рекламні споруди на місці надання послуг;
 2. окремі вказівні знаки на дорогах та відгалуженнях, які, в інтересах транспорту, привертають увагу до підприємств, які знаходяться поза зоною проїздів населених пунктів, або до місць, котрих не видно;
 3. щити, які інформують про власників та вид промислових підприємств (інформаційні щити), якщо вони розташовані перед проїздами населених пунктів на одній площині.
 4. рекламні споруди біля аеродромів та в їхній зоні; на спортивних спорудах та біля них, на місцях збору та біля них, якщо рекламні споруди не впливають на вільний ландшафт.
 5. рекламні споруди на територіях виставок та ярмарок.
- (6) В зонах малих поселень, сільських зонах та в житлових зонах загального типу рекламні споруди дозволяється розміщувати тільки в місцях надання послуг, а також біля споруд для офіційних повідомлень, та з метою інформування населення про церковні, культурні, політичні, спортивні та офіційні заходи; вільні площі цих споруд, можуть використовуватись і для іншої реклами. В зонах суто житлового призначення давати рекламу на місці послуг дозволяється тільки за допомогою інформаційних щитів.
- (7) Пп. 4 – 6 мають відповідне застосування також до торговельних автоматів.
- (8) Положення щодо рекламних споруд не застосовуються до:
 1. Об'яв та світлової реклами на стовпах, дошках та площинах, на використання котрих є дозвіл
 2. Засобів реклами на передбаченій для продажу рекламній площі газет та журналів;
 3. Розкладок та декорацій у вікнах та вітринах;
 4. Політичної реклами в період передвиборчої боротьби.

Стаття 14. Загальні передумови надання дозволів на будівельні та інші споруди

Розміщення будівельних та інших споруд, вказаних у ст. 3-14 не дозволяється, якщо таке розміщення за кількістю, положенням, обсягом або цільовим призначенням суперечить характеру зони забудови. Їхнє розміщення також не дозволяється, якщо вони можуть заважати або створювати незручності, котрі, з урахуванням характеру зони забудови в самій зоні забудови або навколо неї, не є прийнятними, або якщо такі споруди самі піддані таким вадам або незручностям.

Частина друга — Положення про розмір забудови

Стаття 15. Визначення розміру забудови.

- (1) Якщо в плані зазначено загальний розмір забудови, то достатньо вказати коефіцієнт поверховості, будівельний обсяг або висоту будівельних споруд.

- (2) На детальному плані розмір забудови можна визначити через
 1. коефіцієнт забудови або розмір площі забудови;
 2. коефіцієнт поверховості або розміри площі поверхів, будівельний обсяг або загальну кубатуру споруди
 3. кількість повних поверхів;
 4. висоту будівельних споруд.
- (3) При затвердженні розміру забудови, детальним планом слід
 1. завжди визначати коефіцієнт забудови або розмір площі забудови;
 2. визначати кількість повних поверхів або висоту будівельних споруд, якщо без такого визначення може бути нанесено шкоду суспільним інтересам, зокрема краєвиду населеного пункту або місцевості.
- (4) При визначенні максимальної кількості поверхів або розміру площі поверху, кількості повних поверхів та висоти будівельних споруд, детальним планом можуть бути визначені відповідні мінімальні показники. Кількість повних поверхів та висота будівельних споруд можуть бути затверджені в якості обов'язкових показників.
- (5) Для окремих земельних ділянок або їхніх частин та для частин будівельних споруд, для частин зони забудови детальним планом розміри забудови можна встановити по-різному; розміри забудови можуть бути встановлені для надземного та підземного будівництва.
- (6) Щодо виду та обсягу використання території під забудову, детальним планом можуть бути передбачені певні винятки стосовно розмірів забудови.

Стаття 16. Максимальні показники розміру забудови

- (1) При визначенні розміру забудови, навіть за відсутності чи невизначеності коефіцієнту поверховості або будівельного обсягу споруди, не дозволяється перевищувати наступні максимальні показники:

1	2	3	4
Зона забудови	Коефіцієнт забудови	Коефіцієнт поверховості	Будівельний обсяг споруди
У зонах малих поселень (WS)	0,2	0,4	-
У зонах суто житлового призначення (WR) У житлових зонах загального типу (WA) У зонах будинків відпочинку	0,4	1,2	-
У житлові зони особливого типу (WB)	0,6	1,6	-
У сільських зонах (MD) У змішаних зонах (MI)	0,6	1,2	-
У центральних зонах (МК)	1,0	3,0	-
У ремісних зонах (GE) У промислових зонах (GI) В інших спеціальних зонах	0,8	2,4	10,0
У зонах дач	0,2	0,2	-

- (2) З міркувань містобудування, максимальний показник, вказаний у п. 1, можна перевищити, якщо таке перевищення скомпенсоване обставинами або компенсується заходами, які забезпечать відсутність порушень загальних вимог щодо здорових умов помешкання та праці та дозволять уникнути шкідливого впливу на довкілля. Це не має застосування до дачних зон та зон будинків відпочинку.

Стаття 17. Висота будівельних споруд

- (1) При визначенні висоти будівельної споруди визначаються необхідні реперні точки.
- (2) Якщо висота будівельної споруди має обов'язковий характер, то припустимі незначні відхилення.

Стаття 18. Коефіцієнт забудови, дозволена площа забудови

- (1) Коефіцієнт забудови вказує, скільки квадратних метрів площі забудови припадає на квадратний метр площі земельної ділянки згідно з п. 3.
- (2) Дозволеною площею забудови є розрахована згідно з п. 1 частина ділянки під забудову, яку дозволяється перекрити будівельними спорудами.
- (3) Для розрахунку дозволеної площі забудови вирішальне значення має площа ділянки під забудову, яка пролягає по території під забудову та за обмежувальною лінією дороги (вулиці), вказаної на плані забудови. Якщо такої обмежувальної лінії не проведено, то вирішальне значення має площа ділянки під забудову, яка пролягає за фактичним краєм дороги (вулиці), або яка вказана на плані забудови як головний фактор розрахунку дозволеної площі забудови.
- (4) При розрахунку площі забудови, слід враховувати площі основ:
 1. гаражів та місць для паркування з під'їзними шляхами до них;
 2. допоміжних споруд;
 3. будівельні споруди нижче поверхні землі, які є лише основою ділянки під забудову.

Дозволену площу забудови можна перевищувати максимум на 50 відсотків за рахунок площ основ споруд, вказаних у п. 1, але коефіцієнт забудови не може перевищувати 0,8; інші перевищення можливі у незначній мірі. Планом забудови можуть бути затверджені положення, які відрізняються від тих, що вказані у реченні 2. Якщо інше не визначено планом забудови, в окремих випадках можна відступати від граничних показників, вказаних у реченні 2,

1. при перевищеннях з незначними наслідками для природних функцій ґрунту, або
2. якщо дотримання граничних показників може призвести до суттєвого ускладнення використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Стаття 19. Повні поверхи, коефіцієнт поверховості, площа поверхів

- (1) Повними поверхами є поверхи, верхній край стелі котрих, в середньому, виступає більше ніж на 1, 4 метри над визначеною поверхнею території, та які мінімум на двох третинах своєї площі основи мають габаритну висоту мінімум 2,3 метри.
- (2) Коефіцієнт поверховості вказує, скільки квадратних метрів площі поверху має припадати на квадратний метр площі земельної ділянки.
- (3) Площа поверхів розраховується за зовнішніми габаритами будівлі на всіх повних поверхах. Детальним планом можна визначити, що площі житлових приміщень на інших поверхах, включаючи приналежні їм криті сходи та їхні зовнішні стіни повністю або частково враховуються, або у виняткових випадках не враховуються.
- (4) При розрахунку площі поверху, допоміжні приміщення, балкони, лоджії, тераси не враховуються.

Стаття 20. Будівельний обсяг споруди. Загальна кубатура

- (1) Будівельний обсяг вказує, скільки кубічних метрів загальної кубатури будівлі повинно припадати на квадратний метр площі земельної ділянки.
- (2) Загальна кубатура вимірюється за зовнішніми розмірами будівлі, починаючи від підлоги самого нижнього повного поверху до стелі самого верхнього повного поверху. Загальна кубатура житлових приміщень на інших поверхах, включаючи приналежні їм криті сходи та їхні зовнішні стіни та стелі, враховується. Для будівельних споруд,

стосовно яких неможливий розрахунок загальної кубатури згідно із реченням 1, розраховується фактична загальна кубатура.

- (3) Другорядні споруди, такі як гаражі, допоміжні споруди та частини будівель, такі як балкони, лоджії та тераси, при розрахунку загальної кубатури, не враховуються.
- (4) Якщо на детальному плані не вказана висота будівельної споруди чи її будівельний обсяг, то будівлі, поверхи котрих вищі за 3,5 метри, не повинні перевищувати показник будівельного обсягу, який буде у 3,5 рази більшим від дозволеного коефіцієнту поверховості.

Стаття 21. Місця для паркування, гаражі та споруди загального користування

- (1) Гаражні поверхи або їхня загальна кубатура у будівлях іншого призначення не враховується у складі показника дозволеної кількості повних поверхів або дозволеної загальної кубатури, якщо детальним планом це визначено або передбачено як виняток.
- (2) До складу земельної ділянки зараховуються частини площ споруд загального користування, які вважаються за межами ділянки, відведеної під забудову, якщо детальним планом це визначено або передбачено як виняток.
- (3) При розрахунку площі поверхів або загальної кубатури, не враховується площа та загальна кубатура:
 1. гаражних поверхів, які не враховуються згідно з п.1;
 2. місць для паркування та гаражів на повних поверхах, якщо детальним планом це визначено або передбачено як виняток.
- (4) Припустиму площу поверхів або припустиму загальну кубатуру можна збільшити на площу або загальну кубатуру необхідних гаражів, які будуються під землею, у тій мірі, в якій це визначено або передбачено як виняток детальним планом.

Частина третя — Спосіб забудови, площі земельної ділянки під забудову.

Стаття 22. Спосіб забудови

- (1) Детальним планом може бути визначений відкритий або закритий спосіб забудови.
- (2) При відкритому способі забудови, будівлі споруджуються як одноквартирні, двоквартирні будинки або групи будинків з максимальною бічною відстанню. Довжина вказаних у реченні 1 будівельних форм не повинна перевищувати 50 м.
- (3) На детальному плані можна визначити площі, на яких дозволено будувати тільки одноквартирні, тільки двоквартирні, тільки групи будинків, або тільки дві з цих будівельних форм.
- (4) При закритому способі забудови, будівлі споруджуються без максимальної бічної відстані, крім випадків, коли умови наявна забудова вимагають відхилення від цього правила.
- (5) Детальним планом може бути визначений інший спосіб забудови, ніж той, що вказаний п. 1. При цьому може бути вказано, в яких межах дозволяється чи необхідно робити прибудови до передніх, задніх та бічних меж земельної ділянки.

Стаття 23. Площі земельної ділянки під забудову

- (1) Площі земельної ділянки під забудову можуть визначатися визначенням ліній забудови, меж будівництва або глибини забудови.
- (2) Якщо визначено лінію забудови, то будувати слід по цій лінії. Дозволяється незначне перетинання частинами будівлі цієї лінії в той чи інший бік. Планом забудови можуть бути передбачені інші винятки, в залежності від виду та обсягу.
- (3) Якщо встановлено межі будівництва, то будівлі або їхні частини не можуть виступати за неї. Незначний виступ частин будівлі може бути дозволений. Відповідне застосування має п. 2 речення 3.

- (4) Якщо встановлено глибину забудови, то п. 3 має відповідне застосування. Якщо інше не встановлено планом забудови, глибина забудови визначається, починаючи від фактичної межі дороги.
- (5) Якщо інше не передбачене детальним планом, на незабудованих площах земельної ділянки дозволяється розміщення допоміжних споруд.

Стаття 24. Місця для інтервалів

- (1) Перед зовнішніми стінами будинків слід залишати місця під інтервали для надземних споруд. Речення 1 має застосування для всіх інших споруд, від яких іде вплив на інші будинки та межі земельних ділянок. Місця для інтервалів не потрібні перед зовнішніми стінами, спорудженими на межах земельної ділянки, якщо згідно з планово-правовими вимогами необхідно чи дозволяється будувати на межі ділянки.
- (2) Місця для інтервалів повинні бути на земельній ділянці. Вони також можуть розташовуватися в зонах громадського транспорту, зелених, водних зонах, але сягати тільки їхньої середини. Місця для інтервалів можуть повністю або частково заходити на території інших земельних ділянок, якщо положеннями публічного права не дозволяється забудова цих ділянок; такі місця для інтервалів не можуть вважатися місцями для інтервалів, необхідними для таких ділянок.
- (3) Місця для інтервалів не можуть перекривати одне одного; це не стосується:
 1. зовнішніх стін, розташованих одна до одної під кутом, більшим за 75 градусів;
 2. зовнішніх стін, розташованих до недоступних до чужого огляду внутрішніх садків житлових будівель;
 3. будинків та інших будівельних споруд, які дозволяється розміщувати в місцях для інтервалів.
- (4) Глибина місць для інтервалів визначається в залежності від висоти стіни; вона вимірюється вертикально до стіни. Висота стіни — це розмір від поверхні ділянки до точки перетину стіни з покриттям покрівлі, або – до верхнього краю стіни. В інших випадках додається висота всього даху повністю. Речення 1 — 4 відповідно застосовуються до дахових надбудов. Сумарний розмір має позначення Н.
- (5) Глибина місць для інтервалів складає 0,3 Н, мінімум 3 м. В ремісних та промислових зонах достатньо глибини 0,2 Н, мінімум 3 м.
- (6) При визначенні місць для інтервалів, не враховуються:
 1. будівельні елементи, такі як карнизи та звиси даху, що виступають перед зовнішньою стіною;
 2. прибудови, якщо вони забирають в цілому не більше однієї третини відповідної зовнішньої стіни; виступають вперед не більше ніж на 1, 50 м від цієї зовнішньої стіни; залишаються на відстані мінімум 2 м від протилежної сусідньої межі.
- (7) В місцях для інтервалів будинку, а також без власних місць для інтервалів, навіть якщо об'єкт не прибудований до межі земельної ділянки або до будинку, дозволяється розташування:
 1. гаражів та будинків без житлових приміщень та топок, зі стінами середньої висоти до 3 м та загальною довжиною 9 м по кожній межі ділянки;
 2. автономних установок сонячної енергетики висотою до 3 м та загальною довжиною 9 м по кожній межі ділянки;
 3. опорних мурів та закритих огорож в ремісних та промислових зонах, за межами цих зон забудови, висотою до 2 м.

Довжина забудови, яка не відповідає співвідношенню глибини місця для інтервалів до меж земельної ділянки згідно з підп. 1 та 2, не повинна перевищувати 15 м на одну земельну ділянку.

