



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
[№ 3038-VI від 17.02.2011](#), ВВР, 2011, № 34, ст.343
[№ 5459-VI від 16.10.2012](#), ВВР, 2013, № 48, ст.682
[№ 2581-VIII від 02.10.2018](#), ВВР, 2018, № 46, ст.37
[№ 124-IX від 20.09.2019](#), ВВР, 2019, № 46, ст.295
[№ 132-IX від 20.09.2019](#), ВВР, 2019, № 46, ст.299}

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

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

власник жилого (нежилого) приміщення - фізична чи юридична особа, яка набула право власності на жиле (нежиле) приміщення на підставах, що не заборонені законом;

застарілий житловий фонд - сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків;

інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду - сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;

інвестор-забудовник - фізична чи юридична особа, яка фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством;

маневрений житловий фонд - житловий фонд, сформований інвестором-забудовником за власні кошти та призначений для тимчасового проживання громадян на час проведення реконструкції житла застарілого житлового фонду;

об'єкт реконструкції застарілого житлового фонду - квартал (мікрорайон) застарілого житлового фонду;

непридатні для проживання будинки - жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими;

реконструкція жилого будинку - перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

реконструкція житлового фонду - перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону);

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

суспільна потреба - потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів) відповідно до вимог цього Закону;

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

квартал (мікрорайон) - територія щільної забудови, в межах якої здійснюється заміна, реконструкція застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до застарілого або на який поширюється дія цього Закону.

Стаття 2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду

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

сприяння реалізації права громадян України на житло;

проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектно-документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);

об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду;

визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);

гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;

визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;

раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;

розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та проекту плану земельно-господарського устрою;

координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;

забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

Стаття 3. Сфера дії Закону

Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Суб'єктами цього Закону є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інвестори-забудовники, власники і наймачі жилого (нежилого) приміщення, юридичні та фізичні особи, власники і орендарі земельних ділянок та іншого нерухомого майна на території забудови.

Дія цього Закону не поширюється на об'єкти, розташовані на охоронюваних археологічних територіях, в зонах охорони пам'яток та історичних ареалах населених місць, визначених у порядку, встановленому законодавством.

Стаття 4. Законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду

Законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду базується на [Конституції України](#) і складається з нормативно-правових актів цивільного, житлового та земельного законодавства, цього Закону та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у цій сфері.

Відносини, пов'язані з відведенням земельних ділянок для житлового будівництва, реконструкцією жилих будинків, наданням кредитів, регулюються відповідним законодавством та будівельними нормами з урахуванням положень цього Закону.

{Частина друга статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 3038-VI від 17.02.2011](#), [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Розділ II ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО РЕКОНСТРУКЦІЇ, ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 5. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства:

забезпечує формування державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

координує та контролює діяльність місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в населених пунктах;

розробляє і затверджує норми та правила в межах, установлених законом;

{Абзац четвертий статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

організовує розроблення проектів державних програм з реконструкції, заміни житлового фонду;

здійснює нормативно-правове забезпечення та інші повноваження, передбачені законом.

{Стаття 5 в редакції Закону [№ 5459-VI від 16.10.2012](#)}

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

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, відповідно до своєї компетенції:

беруть участь у розробленні та забезпечують виконання державних і регіональних програм з реконструкції, заміни житлового фонду;

інформують населення про проведення заходів щодо реконструкції, заміни житлового фонду;

здійснюють контроль за виконанням місцевих програм реконструкції, заміни житлового фонду, в тому числі за додержанням законодавства України під час проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників до виконання зазначених програм.

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

Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування

Органи місцевого самоврядування:

приймають рішення щодо вилучення (викупу), передачі земельних ділянок у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду для задоволення суспільних потреб;

сприяють розвитку житлового будівництва і реконструкції, заміни житлового фонду за рахунок усіх джерел фінансування;

затверджують та виконують місцеві програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, його заміни, беруть участь у розробленні та виконанні відповідних державних і регіональних програм;

забезпечують розроблення і затвердження генеральних планів відповідних населених пунктів, детальних планів територій, проектів забудови та іншої містобудівної документації, визначають на підставі містобудівної документації території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та приймають рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника та укладають з ним інвестиційний договір на виконання інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

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

здійснюють контроль за дотриманням вимог законодавства щодо надання житлового та нежитлового фондів на праві власності чи оренди власникам (наймачам), житловий (нежитловий) фонд яких підлягає реконструкції відповідно до цього Закону;

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

визначають порядок і терміни переселення мешканців, звільнення житлового та нежитлового фондів, а також порядок і терміни знесення будівель застарілого житлового фонду та інших споруд згідно з вимогами цього Закону;

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

досягають попередньої домовленості із забудовником-інвестором про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно, у тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок, з його власником;

вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з відселенням наймачів та власників житла;

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

Розділ III

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РЕКОНСТРУКЦІЇ, ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 8. Нормативне регулювання відносин під час реконструкції, заміни житлового фонду

Реконструкція застарілого житлового фонду здійснюється згідно з нормативами, встановленими у сфері землеустрою, містобудування, озеленення територій, утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, освітлення територій, охорони здоров'я, довкілля, земель, поводження з відходами.

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

Стаття 9. Джерела фінансування реконструкції, заміни житлового фонду

Джерелами фінансування реконструкції, заміни житлового фонду є:

кошти інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду;

кошти фондів реконструкції, заміни житлового фонду, утворених відповідно до закону;

кошти державного та місцевих бюджетів з подальшим їх поверненням;

інші джерела, не заборонені законом.

Стаття 10. Контроль за дотриманням нормативів, норм, порядків і правил під час реконструкції, заміни житлового фонду

{Назва статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Контроль за дотриманням нормативів, норм, порядків і правил під час реконструкції, заміни житлового фонду здійснюється в установленому законодавством порядку органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

{Текст статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Стаття 11. Обов'язки органів місцевого самоврядування

Органи місцевого самоврядування:

забезпечують проведення інвентаризації застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції;

приймають рішення щодо проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

проводять конкурс з метою визначення інвестора-забудовника для виконання програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

затверджують та погоджують передпроектну та проектну документацію забудови території, підготовлену інвесторами-забудовниками;

укладають з інвесторами-забудовниками - переможцями конкурсу договір на проведення реконструкції, заміни нежитлового та житлового фондів;

контролюють виконання інвестором-забудовником своїх зобов'язань;

протягом одного місяця з дня прийняття оприлюднюють у засобах масової інформації своє рішення про реалізацію проекту реконструкції, заміни житлового фонду;

у встановлений законом строк письмово повідомляють власників та наймачів жилих приміщень, власників та користувачів земельних ділянок, інженерних мереж, розташованих у межах кварталів (мікрорайонів) реконструкції, про умови та особливості реалізації прав власності/користування у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);

створюють фонди реконструкції, заміни житлового фонду за рахунок коштів, що надійшли від продажу і оренди комунального майна, землі, у складі місцевого бюджету;

ініціюють разом з інвесторами-забудовниками скликання установчих зборів щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;

передають у власність або в оренду об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку земельну ділянку - прибудинкову територію;

забезпечують своєчасне відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду, що підлягає знесенню, на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах та вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з таким відселенням;

виступають позивачем у судових спорах щодо переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду;

оприлюднюють у засобах масової інформації проекти забудови території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

залучають представників відповідних територіальних громад, громадських організацій до обговорення планів реконструкції застарілого житлового фонду;

після прийняття рішень про розроблення містобудівної документації щодо реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду повідомляють через засоби масової інформації про порядок подання пропозицій щодо цієї документації, порядок її обговорення.

Стаття 12. Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації.

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

Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надається за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація відповідно до цього Закону.

Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

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

Відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

У разі знесення житлових будинків в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрених житлових фонд не допускається.

Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством.

Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кількість кімнат

та жила площа не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Жила площа, що пропонується, може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню.

Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом. У разі надання такого житла:

власник (наймач) жилого приміщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживання, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов;

{Абзац третьої частини десятої статті 12 виключено на підставі Закону [№ 132-IX від 20.09.2019](#)}

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

У разі якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, житло більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.

У разі якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жилого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло, що відповідає вимогам частин дев'ятої та десятої цієї статті, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоновано житло більшої площі, ніж передбачено частинами дев'ятою та десятою цієї статті, з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.

У разі якщо власник жилого приміщення бажає отримати житло меншої площі, ніж передбачено частиною дев'ятою цієї статті, йому може бути запропоновано таке житло з оплатою різниці за ринковою вартістю інвестором-забудовником.

Власнику (наймачу) жилого приміщення надаються за рахунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники для перевезення майна або компенсуються документально підтверджені витрати, пов'язані з переселенням.

Власник (наймач) жилого приміщення має позачергове право в місячний термін з дня переселення на телефонізацію за рахунок інвестора-забудовника наданої для переселення квартири, якщо вилучені у нього квартира, жиле приміщення були телефонізовані.

Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника та за наявності законних підстав володіти, користуватися і розпоряджатися гаражем.

Особи з інвалідністю із захворюваннями опорно-рухового апарату, які на законних підставах є власниками гаражів та автомобілів з ручним керуванням, мають право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце за їх вибором у наземному (підземному) паркінгу поблизу місця проживання в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) до вселення в нове житло.

{Частина вісімнадцята статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 2581-VIII від 02.10.2018](#)}

Власник земельної ділянки, землекористувач (орендар), письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (випук)

земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку.

Усі спори, які виникають у зв'язку з виконанням інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду щодо речових прав на житловий (нежитловий) фонд, вирішуються у судовому порядку.

Стаття 13. Обов'язки інвесторів-забудовників

Інвестор-забудовник забезпечує:

розроблення детального плану, проекту забудови території, плану земельно-господарського устрою, проектів будівель і споруд з дотриманням вимог щодо безбар'єрного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення до всіх реконструйованих об'єктів житлового та цивільного призначення і територій кварталів (мікрорайонів);

виконання повного обсягу будівельних робіт;

з метою попереднього переселення надання на умовах компенсації власникам (наймачам) жилих приміщень іншого житла відповідно до [статті 12](#) цього Закону або за їх згодою відшкодовує вартість жилих приміщень;

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

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

надання на умовах компенсації власникам нежилих приміщень у будинках, що були знесені, іншої рівноцінної площі на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду або за згодою власника відшкодування її вартості у порядку, встановленому законом;

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

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

Інвестор-забудовник розпоряджається на власний розсуд визначеною інвестиційним договором часткою побудованої ним жилої та нежилої площі для одержання прибутку.

Розділ IV

ПІДГОТОВКА КОНКУРСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСІВ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИТОРІВ- ЗАБУДОВНИКІВ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ, ЗАМІНИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 14. Особливості проектування, розроблення та погодження проектів реконструкції, заміни житлового фонду

Стартові жилі будинки повинні бути розташовані в межах кварталів (мікрорайонів), що реконструюються, або, як виняток, за рішенням органу місцевого самоврядування - на вільних земельних ділянках в межах суміжних кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівних обґрунтувань.

Надання вихідних даних на проектування об'єктів забудови кварталів (мікрорайонів) забезпечується у порядку, визначеному законом.

За рішенням органів місцевого самоврядування розроблення проектної документації на будівництво об'єктів може здійснюватися до прийняття рішення про надання земельної ділянки відповідно до закону.

Проектна документація на будівництво об'єктів погоджується відповідно до законодавства з підприємствами, установами та організаціями, що надали технічні умови, тільки у разі неможливості забезпечення виконання цих умов.

Стаття 15. Проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду

У разі оголошення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду орган місцевого самоврядування приймає рішення, в якому визначаються:

умови і порядок проведення конкурсу та укладення інвестиційного договору;

умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу;

порядок придбання конкурсної документації;

строк проведення конкурсу;

склад конкурсної комісії.

Обов'язковими умовами конкурсу є:

забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) жилих приміщень, які переселяються, житлом у межах норм, установлених [статтею 12](#) цього Закону;

забезпечення за рахунок інвестора-забудовника власників (наймачів) нежилых приміщень, що викупуваються, рівноцінними приміщеннями або грошовою компенсацією;

участь інвестора-забудовника у розбудові інженерно-транспортної та соціальної сфери території забудови.

Інформація про оголошення конкурсу має бути опублікована в засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення конкурсу.

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

Стаття 16. Порядок планування робіт з реконструкції, заміни житлового фонду

Території, де відповідно до цього Закону повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду, визначаються на підставі генеральних планів та планів земельно-господарського устрою.

Обмеження речових прав на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, підлягають державній реєстрації відповідно до закону.

Після державної реєстрації рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в установленому законом порядку забороняється здійснення будь-яких дій, спрямованих на зміну власника таких об'єктів або розширення його прав при переселенні.

У детальних планах та проектах забудови території повинні бути визначені:

території, в межах яких має здійснюватися реконструкція, заміна застарілого житлового фонду;

обсяг застарілого житлового фонду, який підлягає реконструкції, заміні та такого, що прирівнюється до нього;

технічний стан житлового фонду та його експлуатаційні дані;

обсяги та стан нежитлового фонду та такого, що прирівнюється до нього;

планувальна структура кварталу (мікрорайону);

обсяги та вартість робіт із зведення жилих будинків, створення інженерної інфраструктури;

щільність нової забудови, обсяг житла, що вилучається та (або) надається мешканцям застарілого житлового фонду при переселенні, а також заплановано для комерційної реалізації;

черговість, строки виконання робіт з урахуванням завдань комплексної забудови.

У планах земельно-господарського устрою повинні бути визначені:

відповідні території населених пунктів, щодо об'єктів яких може бути застосовано відчуження після розроблення та затвердження проекту забудови кварталу (мікрорайону);

умови надання земельних ділянок на території, де повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду, та умови плати за землю на період будівництва;

обґрунтування розподілу земель за формами власності після здійснення реконструкції, заміни житлового фонду;

порядок і обсяг компенсації власникам земель приватної власності у разі виникнення потреби у цих землях згідно із затвердженою містобудівною документацією.

План земельно-господарського устрою, затверджений в установленому порядку, є підставою для надання у власність або оренду земельних ділянок для реконструкції, заміни житлового фонду після вилучення, викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

[Порядок складення плану земельно-господарського устрою](#) затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 17. Особливості орендної плати за користування землею

Річна орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду інвестору-забудовнику на період будівництва і до введення об'єктів містобудування в експлуатацію, але не більше ніж на три роки, встановлюється:

для земель під об'єктами загального користування (вулицями, скверами, парками, площами тощо) та соціально-побутового призначення (дитячими садками, яслами, школами тощо) - 1 гривня незалежно від площі;

для земель під іншими об'єктами - 0,03 відсотка їх нормативної грошової оцінки.

Після введення об'єктів містобудування в експлуатацію річна орендна плата за земельні ділянки справляється відповідно до законодавства.

Розділ V ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

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

3. Кабінету Міністрів України в тримісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

підготувати та подати до Верховної Ради України пропозиції щодо внесення до законодавчих актів змін, які впливають із цього Закону;

розробити і привести відповідно до цього Закону свої нормативно-правові акти, забезпечити розробку та прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів відповідно до цього Закону;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України

В.ЮЩЕНКО

**м. Київ
22 грудня 2006 року
№ 525-V**

Публікації документа

- **Голос України** від 16.01.2007 — № 6
- **Урядовий кур'єр** від 19.01.2007 — № 10
- **Офіційний вісник України** від 22.01.2007 — 2007 р., № 2, стор. 18, стаття 64, код акта 38405/2007
- **Відомості Верховної Ради України** від 09.03.2007 — 2007 р., № 10, стор. 441, стаття 88