

## ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

**Шандрик В.І.** к.н.д.у.  
*Одеська міська рада*  
zambudomr@mail.ru

**Анотація.** В статті наведені основні проблеми регулювання містобудівної діяльності, що виникають під час роботи в Одеській міській раді. Це питання: самочинного будівництва; визначення пайового внеску в розвиток населених пунктів; надання технічних умов на інженерні мережі; землеустрою; розвиток територій, суміжних з великими містами; регулювання заробітної плати в будівництві; відселення мешканців з непридатного житла і його знесення під час забудови території міста. Виконано аналіз кожної з указаних проблем та запропоновані шляхи їх вирішення в полі чинного Законодавства України або зміни до нього.

**Ключові слова:** планування населених міст, розвиток територій, землеустрій, технічні умови, самочинне будівництво.

## ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ РЕГУЛЯЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Шандрик В.И.** к.н.г.у.  
*Одесский городской совет*  
zambudomr@mail.ru

**Аннотация.** В статье приведенные основные проблемы регуляции градостроительной деятельности, которые возникают во время работы в Одесском городском совете. Это вопрос: самовольного строительства; определение паевого взноса в развитие населенных пунктов; предоставление технических условий на инженерные сети; землеустройство; развитие территорий, смежных с большими городами; регулирование заработной платы в строительстве; отселение обитателей из непригодного жилья и его сноса во время застройки территории города. Выполнен анализ каждой из указанных проблем и предложены пути их решения в поле действующего Законодательства Украины или изменения к нему.

**Ключевые слова:** планирование населенных городов, развитие территорий, землеустройство, технические условия, самовольное строительство.

## ISSUES OF REGULATION TOWN-PLANNING ACTIVITY

**Shandryk V.I.** Ph.D.  
*Odessa City Council*  
zambudomr@mail.ru

**Abstract.** The article listed the main problems of the regulation of urban development activities that occur during operation of the Odessa City Council. This question of unauthorized construction; the definition of a contribution to the development of human settlements; the provision of technical specifications for network engineering; land management; development of areas adjacent to large cities; regulation of wages in construction; resettlement of the inhabitants of unfit housing and the demolition of buildings in the city. The analysis of each of these problems and ways to solve them in the current Ukrainian legislation or amendments thereto. It proposed to

toughen the penalties for unauthorized construction. In determining the share contributions to the development of settlements is proposed to increase the rate of contributions to 10% for residential buildings and 15 – for non-residential. It should simplify and reduce the cost (time stretch) assessed contributions to the development of engineering networks of the city. Simplification and harmonization of land granting of technical documentation on land acquisition projects will allow to reduce construction time and reduce the cost of it.

**Keywords:** planning populated cities, the development areas, land management, technical conditions, the unauthorized construction.

**Вступ.** Дерегуляція ведення бізнесу в будівництві є частиною державної політики дерегуляції в Україні. В рамках дерегуляції в будівельній галузі вже багато зроблено, прийняті протягом останніх років ряд нормативних актів, але є ще ціла низка проблем, вирішення яких потребує внесення змін до законодавства.

Практичний досвід діяльності виконавчих органів та аналіз звернень будівельних організацій Одещини дозволили визначити основні питання котрі, потребують термінового вирішення, у тому числі шляхом внесення змін до містобудівного законодавства. Це питання:

- припинення самочинного будівництва;
- питання розвитку територій селищ, суміжних з великими містами;
- питання визначення пайового внеску в розвитку населених пунктів;
- надання технічних умов та оплата збудованих інженерних мереж;
- питання землеустрою;
- вирішення питань відселення мешканців з аварійних будинків;
- деякі питання регулювання заробітної плати в будівництві.

**Цілі та завдання.** Метою роботи є розроблення пропозицій, направлених, з однієї сторони – на спрощення проходження процедури документальної підготовки до будівництва, а з іншої – до виправлення перекосів, що мають місце у взаємовідносинах забудовника та місцевої влади.

**Об'єкти і методи дослідження.** Об'єктом дослідження є процеси підготовки та ходу забудови крупних міст з уже такою, що склалася, забудовою. Методи дослідження: системний аналіз, аналіз економічних показників та напрацювання рекомендацій.

**Результати досліджень.**

### **1. Питання самовільного будівництва**

Українське законодавство передбачає декларативний принцип будівництва багатьох об'єктів. Свідомо вносячи недостовірні данні до декларацій, недобросовісні забудовники часто порушують будівельні норми та правила. На підставі спотворених документів реєструється нерухомість а потім судова тяганина дозволяє перепродавати ці самовільно або з порушенням збудовані об'єкти. Без рішення суду знести їх не можливо. Судова практика з цих питань неоднозначна, а судова тяганина продовжується роками. Вважаємо, що свідоме здійснення самовільного будівництва повинне отримувати жорстку і законну реакцію з боку державних інституцій.

Вивчивши досвід інших країн, пропонуємо терміново внести зміни до законодавства. Слід ввести поняття об'єкту самовільного будівництва, передбачивши, що:

– об'єкти, самовільно збудовані на землях комунальної або державної власності, без наявності законних прав користування земельною ділянкою підлягають зносу за приписом з боку відповідного підрозділу ДАБІ незалежно від подальшого перепродажу таких самочинно збудованих об'єктів;

– у разі судового розгляду питань стосовно об'єктів самовільного будівництва необхідно передбачити накладання арешту на самобудову із заборонаю виконання будівельних робіт до вирішення питання по суті.

При цьому пропонуємо передбачити, що вартість робіт із знесення самовільно збудованого об'єкту та приведення в належний вид благоустрою та відновлювального ремонту будівель, що були порушені самобудом (наприклад при знесенні прибудов) в подальшому стягується із власника в судовому порядку у подвійному розмірі.

## **2. Визначення пайового внеску в розвитку населених пунктів**

Згідно ст.40 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, в тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, а саме:

– 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для нежитлових будівель та споруд;

– 4 відсотки – для житлових будинків.

Також, станом на сьогоднішній день виникла ситуація, коли згідно чинного житлового законодавства України громадяни мають право на отримання безкоштовного житла, а у місцевих органів влади фактично немає можливостей його надати.

Практичний досвід засвідчує, що вказаний в Законі граничний рівень внесків не покриває і 30% потреб, що виникають під час будівництва житлових комплексів. В результаті будівництва шкіл, дитячих садків, медичних закладів лягає на плечі місцевих громад.

Протягом 2013-2015 років в м. Одесі замовники сплатили пайової участі на суму 150 млн. грн. В той же час для відтворення об'єктів соціальної інфраструктури визначеної згідно вимог ДБН 360 необхідно 550 млн. грн.

Також місцевим органам влади необхідно сьогодні формування фонду житла для відселення громадян з аварійних будинків, надання квартир інвалідам війни, сім'ям загиблих воїнів, дітям-сиротам та іншим пільговим категоріям громадян. З 2011 року можливості отримання житла в натуральному вигляді в Одесі відсутні. Зважаючи на наведене, пропонуємо в ст.40 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» внести зміни, виклавши її у наступній редакції:

«Граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не може перевищувати:

1. Для житлових будинків:

– 10 відсотків загальної площі об'єкта або 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта в залежності від соціально-економічного значення проектів будівництва для міста.

2. 15 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта для нежитлових будівель та споруд.

3. У разі, якщо відповідно до містобудівного розрахунку для будівництва об'єкту необхідне утворення додаткових об'єктів соціальної інфраструктури, а саме місць в закладах освіти та/або медичних закладах, додатково до визначених вище, замовниками сплачуються кошти на утворення нових місць виходячи з опосередкованої вартості утворення одиниці потужності, яка визначається Мінрегіоном України.

Рішення про встановлення розміру і виду пайової участі (грошовий або натуральний) приймається місцевими органами самоврядування в кожному випадку окремо, відповідно до затвердженого ними порядку про визначення пайової участі замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури».

Також пропонуємо внести зміни до частини 4 статті 40, а саме:

– з пункту 2 виключити «заклади фізичної культури і спорту, оздоровчого призначення», змінити на «спортивні майданчики, стадіони» оскільки сьогодні комерційні

СПА салони та фітнес-центри на нашу думку необґрунтовано уникають сплати пайових внесків; Бюджетні заклади при цьому і так звільнені від сплати внесків;

– із пункту 9 виключити об'єкти транспортної інфраструктури, енергетики та зв'язку. Збудовані за рахунок не бюджетних коштів такі об'єкти спрямовані на отримання прибутків комерційних компаній. Їх діяльність призводить до підвищення рівня експлуатації інфраструктури міста без будь-якої компенсації і можливостей її розвитку.

### **3. Надання технічних умов та оплата збудованих інженерних мереж**

Чинний Закон № 3038 «Про регулювання містобудівної діяльності» у частині 5 ст. 30 «Технічні умови» містить вимогу, щодо компенсації вартості будівництва позамайданчикових інженерних мереж приватних забудовників за рахунок коштів місцевих громад через зменшення відрахувань пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів з передачею мереж до комунальної власності. У разі недостатності пайового внеску передбачена додаткова компенсація замовнику з боку міста вартість будівництва інженерних мереж до майданчика. Вважаємо, що є недопустимим збільшення прибутку комерційних замовників за рахунок коштів місцевих бюджетів. Посилання на передачу мереж до комунальної власності є також недоречними, оскільки їх експлуатацію ведуть також комерційні компанії.

Пропонуємо виключити частину 5 ст. 30 Закону України № 3038, або змінити її, передбачивши, що вартість будівництва позамайданчикових мереж відшкодовується замовнику енергопостачальною компанією продовж 3...5 років з моменту здачі об'єкту до експлуатації. Саме таке рішення призведе до зменшення тиску енергопостачальників на будівельників.

Необхідно розробити і затвердити Правила приєднання (підключення) до інженерних мереж водопостачання та водовідведення, теплопостачання та газопостачання, які регулюватимуть питання надання та отримання технічних умов, оплати за приєднання (підключення) до інженерних мереж якими:

- встановити механізм (методику) відшкодування постачальником витрат забудовника за збудовані мережі при передачі їх на баланс постачальнику;
- заборонити власникам мереж вимагати від замовників під виглядом пайової участі придбавати на користь власника мереж матеріальні цінності, виконувати певні роботи на існуючих об'єктах, а також брати плату на розвиток мереж;
- передбачити тимчасове приєднання будівельних майданчиків до інженерних мереж (на час будівництва об'єкта);
- укладання обов'язкових договорів транзиту послуг при відмові прийняття на баланс мереж водопостачання та водовідведення з балансоутримувачем;
- розробити і затвердити методику розрахунку суми підключення і порядок відшкодування витрат до Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою НКРЕ № 32 від 17.01.2013р. з встановленням термінів відшкодування понесених витрат замовникам.

### **4. Питання землеустрою**

На даний час ст. 12 Земельного кодексу України повноваження щодо розпорядження землями територіальних громад покладено на органи місцевого самоврядування. Ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин здійснюється на пленарних засіданнях міської ради.

Враховуючи, що пленарні засідання міської ради проходять нерегулярно, доцільно надання дозволу на розробку документації із землеустрою для містобудівних потреб віднести до повноважень виконавчого комітету міської ради.

Пропонуємо внести зміни до статті 12 ЗКУ та ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» в частині делегування повноважень з питань регулювання земельних відносин виконавчим органам місцевих рад.

Повноваження територіальних органів виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин, здійснюються відповідно до ЗКУ, ЗУ «Про Державний земельний кадастр», ЗУ «Про оцінку земель», ЗУ «Про землеустрій», Положення про Управління Держгеокадастра у місті та низки інших законодавчих актів.

З метою спрощення оформлення документів на земельні ділянки для будівництва, слід внести зміни до вищезазначених законодавчих актів щодо передачі частини повноважень територіальних органів виконавчої влади, які здійснюють реалізацію державної політики у сфері земельних відносин до виконавчих органів міських рад, а саме:

- погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, в тому числі і під будівництво, здійснюється територіальним органом виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (ст. 186-1 ЗКУ);

- здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі;

- видача витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.

### **5. Розвиток території селищ, суміжних з великими містами**

Одним з важливих питань є планувального розвитку приміських зон великих міст України. На територіях, прилеглих до міста Одеси, забудовники здійснюють будівництво багатопверхових житлових комплексів без врахування положень генерального плану м. Одеси та без будівництва необхідної інженерно-транспортної та соціально-побутової інфраструктури.

Такий стан справ ставить під загрозу забезпечення ресурсами існуючі міські території.

Варто внести зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», визначивши поняття приміської зони, порядок використання території приміської зони, порядок розроблення відповідної містобудівної документації щодо її планування.

Також пропонуємо внести зміни до ст. 40 зазначеного Закону в частині розподілу пайової участі замовника, який здійснює забудову на території, прилеглий до населеного пункту, в розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури такого населеного пункту між територіальними громадами пропорційною їх участі в формуванні необхідної інфраструктури.

### **6. Деякі питання регулювання заробітної плати в будівництві та переводу дачних будівель в житлові**

При визначенні вартості будівництва, що здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств (установ, організацій) державної форми власності, рекомендований рівень середньомісячної заробітної плати з 01.01.2012 р. становить 3400 грн.

За період з 2012 року з урахуванням рівня інфляції (79,5%) затверджені Мінрегіоном показники опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення (шкіл, дитячих установ, поліклінік, лікарень) та будівництва житла зросли в 1,6 разів. При цьому заробітна плата для бюджетного будівництва залишилася незмінною на рівні 3400 грн.

Це призводить до того, що будівельні організації стають не зацікавленими у виконанні робіт на об'єктах, будівництво яких проводиться за рахунок державних коштів, а також до відсутності конкуренції при проведенні державних закупівель.

Пропонуємо:

- змінити підходи до розрахунку рекомендованого рівня заробітної плати при визначенні вартості будівництва, що здійснюється із залученням бюджетних коштів з урахуванням його формування в регіональному розрізі;

- визначити, що рівень заробітної плати в будівництві індексується щорічно на офіційний рівень інфляції (за аналогією із справлянням податку на землю);

– Мінрегіону встановити в 2016 році справедливий рівень зарплати в будівництві та проводити його щорічне коригування. Наприклад, необхідно терміново встановити для Одеської області зарплату на рівні не нижче ніж 5400 грн. на місяць.

Це сприятиме залученню в будівельну сферу кваліфікованих фахівців і підвищення рівня платоспроможності працівників, зайнятих в будівництві. Загальна вартість будівництва при цьому зміниться лише на 5...7% оскільки зарплата у вартості будівництва складає, як правило до 15%.

### **7. *Вирішення питань відселення мешканців з непридатного для проживання житла і його знесення при забудові території міста***

Більше 60% житлового фонду Одеси, збудованого в 18...20 сторіччі є застарілим, або аварійним. Для можливості здійснення нового житлового будівництва необхідно провести відселення громадян та знесення застарілих і аварійних будинків. Закон України про реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду практично не працює. Основним гальмуючим фактором для швидкого відселення таких сімей є недосконалість чинного житлового законодавства України, а саме стаття 113 Житлового кодексу УРСР.

Згідно з нормою закону радянських часів необхідно надавати житло усім зареєстрованим мешканцям квартир, що підлягають відселенню.

З метою термінового вирішення проблеми реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, забезпечення економічної доцільності проектів такої реконструкції пропонується внести зміни до статті 113 Житлового кодексу УРСР, виклавши її в такій редакції: «Інше благоустроєне жиле приміщення, що надається громадянам у зв'язку з виселенням, в тому числі з аварійних і застарілих будинків, повинно знаходитись у межах даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Громадянам має бути надано інше житло, в якому кількість кімнат та житлова площа не менше ніж кількість кімнат та жилої площі квартири, яка підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Надана житлова площа може бути безкоштовно збільшена до 50% житлової площі квартири, яка підлягає знесенню».

### **8. *Інші питання***

#### **Щодо механізму переведення дачних і садових будинків у жилі.**

Кабінетом Міністрів України прийнята Постанова 29.04.2015 р. № 321 «Про затвердження порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки». З реалізацією положень даного нормативного акту на практиці виникає питання встановлення факту належності особі-заявнику про переведення об'єкту нерухомості, земельної ділянки, на якій даний об'єкт нерухомості розташований.

При розгляді питання щодо зміни функціонального призначення об'єкту необхідно встановити його відповідність положенням містобудівної документації, та те, яке рішення повинно бути прийняте уповноваженим органом, якщо має місце невідповідність нового функціонального призначення об'єкту положенням містобудівної документації, як це передбачено відповідними нормами земельного та містобудівного законодавства.

Пропонуємо доповнити пункт 3 зазначеної Постанови Кабінету Міністрів України підпунктом: «документ, що підтверджує право власності чи користування земельної ділянкою», а пункт 4 Постанови підпунктом «невідповідність нового функціонального призначення об'єкту положенням містобудівної документації на місцевому рівні».

#### **Питання передачі на баланс ОСМД збудованих будівель.**

З метою уникнення подвійного оподаткування ПДВ, пропонуємо внести поправку до Податкового кодексу України в частині звільнення від сплати ПДВ юридичних осіб усіх форм власності при передачі закінченого об'єкта будівництва на баланс експлуатуючої організації.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідних підзаконних актів, місцеві органи містобудування та архітектури надають

містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок, але позбавлені можливості контролю за виконанням вимог містобудівних умов при проектуванні, будівництві та прийнятті в експлуатацію об'єктів. Це призводить до чисельних порушень при проектуванні та будівництві щодо щільності забудови, архітектурних рішень фасадів будівель, благоустрою тощо. Зазначені порушення виникають, в першу чергу, в проектах, які відповідно до законодавства не потребують експертизи, та декларації на будівництво яких надаються за декларативним принципом, тому органи експертизи та органи ДАБІ також не у змозі контролювати ці питання.

Особливо ця проблема проявляється при будівництві об'єктів в історичних ареалах міста, де архітектурне рішення будівель має бути ретельно обґрунтовано.

Необхідно внести наступні зміни до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»:

– в ст. 31 пункт 6: викласти в редакції «Проектна документація на будівництво об'єктів погоджується з органами містобудування та архітектури відповідних органів місцевого самоврядування»;

– в ст. 39 передбачити обов'язковість висновків місцевих органів містобудування та архітектури під час розгляду органами ДАБІ питань, пов'язаних з видачею сертифіката та декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

**Прийняття рішень про розроблення детальних планів територій виконавчими комітетами місцевих рад.**

Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про регулювання містобудівної діяльності» не визначається, яким органом місцевого самоврядування приймається рішення про розробку містобудівної документації на рівні детального плану території. При цьому, Наказом Мінрегіону України від 16.11.2011 р. № 290 «Про затвердження порядку розроблення містобудівної документації» передбачено, що рішення про розробку детального плану території в межах населеного пункту приймає відповідна сільська, селищна, міська рада. Процес підготовки та прийняття рішень міської ради є більш протяжним за часом, ніж аналогічний процес підготовки та прийняття рішень виконавчого комітету міської ради, та більш схильним до політичного впливу.

Пропонуємо внести зміни до пункту 4.1. зазначеного Наказу, передбачивши, що за наявності чинного генерального плану населеного пункту рішення про розроблення детального плану території приймає виконавчий комітет відповідної сільської, селищної, міської ради.

**Щодо проведення громадських слухань під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні.**

При розробленні містобудівної документації Одеська міська рада керується «Порядком проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 555. Зазначений Порядок на сьогодні є не досконалим. Існують різночитання між пунктами 11, 12, та 16 щодо термінів розгляду пропозицій громадськості до містобудівної документації, оприлюднення результатів розгляду, створення погоджувальної комісії, та інші протиріччя, які ускладнюють проведення громадських слухань, призводять до конфліктних ситуацій та судових розглядів.

На наш погляд, слід створити робочу групу з відпрацювання нової редакції «Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні».

**Питання визначення категорії складності житлових будинків.**

Пропонуємо змінити визначений Мінрегіоном порядок віднесення житлових будинків до 4 та 5 категорії складності. Наразі не зрозуміло, чому атомна електростанція та житловий

будинки із кількістю мешканців більше ніж 400 та котрий будується за сталою технологією відносяться до 5 категорії складності? Пропонуємо Мінрегіону України внести зміни в ДСТУ-НБВ.1.2-16:2013 щодо житлових будинків в частині визначення категорії складності з урахуванням класу наслідків (відповідальності), та до постанови КМУ 557 від 2001 року а саме: житлові будинки, які не перевищують умовної висоти 73,5 м. незалежно від кількості квартир віднести до категорії складності об'єктів будівництва не вище 4-ї.

#### **Здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками.**

Зараз існують реальні проблеми з неодноразовими випадками порушення прав інвесторів-фізичних осіб, коштами яких забезпечується фінансування будівництва житлових об'єктів, що пов'язано, зокрема, з порушенням термінів завершення будівництва таких об'єктів, зловживаннями щодо включення в договори з інвесторами не вигідних для них умов. Така ситуація викликає необхідність внесення змін до чинних законів, норми яких регулюють відносини між інвесторами, забудовниками та іншими особами щодо фінансування будівництва об'єктів.

Згідно Статті 31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить зокрема здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана з залученням коштів фізичних осіб в будівництво багатоквартирних житлових будинків. Разом з тим, станом на сьогоднішній день не розроблений механізм такого контролю, який би чітко встановлював права виконавчих органів в даному процесі. Слід визнати, що запровадження оборту цінних паперів, створення ФФСів стало додатковим джерелом прибутку фінансових установ, але не стало дієвим захистом інвестицій фізичних осіб у будівництво житла.

Пропонуємо доручити Мінрегіону розробити та запровадити дієвий механізм контролю з боку місцевих рад за залученням коштів фізичних осіб у будівництво житла. Як варіант, пропонуємо право залучення коштів від фізичних осіб надавати компаніям, які підтвердять фінансову спроможність забезпечення будівництва житлового будинку за власні кошти в розмірі не менше ніж 70% від кошторисної вартості об'єкта шляхом надання банківських гарантій на користь відповідної ради до початку будівництва.

#### **Реєстрація прав на збудований об'єкт нерухомості із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.**

Відповідно до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127, подача документів для державної реєстрації прав на збудований об'єкт нерухомості із залученням коштів фізичних та юридичних осіб (так званого пакету забудовника) для подальшого оформлення прав власності, передбачена тільки через веб-портал Міністерства юстиції України в електронній формі. До теперішнього часу така форма подачі документів не реалізована на веб-порталі, запланована дата початку роботи не визначена, що ускладнює оформлення прав власності індивідуальними інвесторами.

Пропонуємо виключити підпункт 4 пункту 63 Порядку, оскільки дублювання документів, визначених у пункті 62 фізичними особами не має сенсу.

**Висновки.** Вважаємо, що вирішення порушених питань піде на користь розвитку будівельної галузі та сприятиме більш ефективній співпраці місцевих органів влади, будівельних компаній та замовників будівництва.

Стаття надійшла 5.09.2016