ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України  
від \_\_\_\_\_\_\_2023 р. № \_\_\_\_\_\_\_

**Порядок**

**проведення експериментального проекту щодо надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки**

1. Цей Порядок визначає процедуру надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження), вимоги до їх складу та змісту.

2. Містобудівні умови та обмеження надаються для проектування об’єктів нового будівництва та реконструкції.

Проектування та будівництво об’єктів, віднесених до Переліку об’єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, здійснюються з дотриманням обмежень у використанні земель, у тому числі встановлених містобудівною документацією.

3. Містобудівні умови та обмеження надаються відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури за заявою:

1) замовника;

2) організатора земельних торгів;

3) замовника архітектурного чи містобудівного конкурсу;

4) приватного партнера, концесіонера, з яким укладено договір щодо здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії.

4. Містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва, розташованого на територіях декількох територіальних громад, надаються:

структурним підрозділом обласної державної адміністрацій з питань архітектури – у разі розміщення об’єкта будівництва на території двох та більше територіальних громад однієї області;

центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, нормування у будівництві, містобудування, просторового планування територій та архітектури – у разі розміщення об’єкта будівництва на території двох та більше областей.

5. У заяві про надання містобудівних умов та обмежень зазначається така інформація:

1) кадастровий номер земельної ділянки (декількох суміжних земельних ділянок) або відмітка про випадок, визначений пунктом 6 цього Порядку, якщо земельна ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі. У випадках, визначених пунктом 6 цього Порядку, кадастровий номер земельної ділянки (декількох суміжних земельних ділянок) зазначається за наявності;

2) місце розташування земельної ділянки (земель) згідно з:

відомостями Державного земельного кадастру – у разі якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі;

документом, що підтверджує право власності/користування на земельну ділянку, – у разі якщо земельна ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

Відомості про місце розташування земельної ділянки (земель) не зазначаються у випадках, визначених пунктом 6 цього Порядку (у разі відсутності відомостей або документів, визначених абзацами другим та третім цього підпункту);

3) відомості про державну реєстрацію права власності/користування на земельну ділянку (земельні ділянки) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або за відсутності такої реєстрації – документ, що підтверджує право власності/користування на земельну ділянку (для випадків, визначених пунктом 6 цього Порядку, за наявності), або відмітка про випадок, визначений пунктом 6 цього Порядку;

4) вид будівництва, для якого отримуються містобудівні умови та обмеження (нове будівництво, реконструкція) (не зазначається у разі подання заяви організатором земельних торгів, замовником архітектурного чи містобудівного конкурсу);

5) ідентифікатор (ідентифікатори) об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта) – для об’єктів, яким присвоєно ідентифікатор (ідентифікатори) об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта) до подання заяви;

6) місце розташування об’єкта (у довільній формі) або адреса будівлі, споруди (для будівель, споруд, яким присвоєно адресу);

7) відомості про державну реєстрацію права власності, права господарського відання чи права оперативного управління на відповідний об’єкт нерухомого майна (будівлю, споруду або їх частину, яка є самостійним об’єктом нерухомого майна) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або за відсутності такої реєстрації – документ, що підтверджує право власності, право господарського відання чи право оперативного управління на об’єкт нерухомого майна (будівлю, споруду або їх частину, яка є самостійним об’єктом нерухомого майна), – у разі реконструкції об’єкта;

8) відомості про заявника, його підпис;

9) дата підписання заяви.

6. До заяви про надання містобудівних умов та обмежень додаються такі документи:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, – у разі якщо право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

2) копія документа, що підтверджує право власності, право господарського відання чи право оперативного управління на об’єкт нерухомого майна (будівлю, споруду або їх частину, яка є самостійним об’єктом нерухомого майна), – у разі якщо право власності на об’єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000 з нанесенням контуру земельної ділянки (у разі якщо земельну ділянку не сформовано – земель, що плануються під забудову), існуючих будівель та споруд, виготовлене в Державній геодезичній референцній системі координат УСК-2000 в електронній формі, – у разі якщо в заяві про надання містобудівних умов та обмежень відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки (декількох суміжних земельних ділянок).

7. За відсутності державної реєстрації права власності чи користування земельною ділянкою (документа, що підтверджує таке право) та/або відомостей про кадастровий номер земельної ділянки може здійснюватися надання містобудівних умов та обмежень для розроблення проектної документації на будівництво з метою виконання робіт, визначених абзацами першим - третім частини четвертої статті 34, пунктів 66 , 9 6, 99 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», частини першої статті 121 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи».

За відсутності державної реєстрації права власності, права господарського відання чи права оперативного управління на об’єкт нерухомого майна (будівлю, споруду або їх частину, яка є самостійним об’єктом нерухомого майна) (або документа, що підтверджує таке право) може здійснюватися надання містобудівних умов та обмежень для проектування робіт з реконструкції будівель, споруд, їх частин, речові права на які відповідно до закону не підлягають державній реєстрації.

8. Містобудівні умови та обмеження для проектування об’єктів будівництва в рамках здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, можуть надаватися приватному партнеру, концесіонеру на підставі документа (документів), що засвідчує право користування земельною ділянкою (декількома суміжними земельними ділянками), виданого підприємству, установі, організації, що є балансоутримувачем майна, що передається у концесію, за умови що така земельна ділянка (земельні ділянки або частина земельної ділянки) відповідно до положень договору необхідна для здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії.

9. Надання містобудівних умов та обмежень здійснюються безоплатно.

10. Забороняється вимагати від осіб, визначених пунктом 3 цього Порядку, додаткові документи та інформацію для надання містобудівних умов та обмежень, якщо вони не передбачені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» або цим Порядком.

11. Заява про надання містобудівних умов та обмежень подається   
з урахуванням вимог, встановлених статтею 261 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

12. Уповноважений орган містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня отримання заяви про надання містобудівних умов та обмежень:

1) перевіряє повноту поданих документів;

2) отримує інформацію про право на земельну ділянку, право власності на об’єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, відомості   
з Державного земельного кадастру, витяг з містобудівного кадастру   
(за наявності містобудівного кадастру) та іншу інформацію, необхідну для надання містобудівних умов та обмежень, самостійно без участі заявника відповідно до законів України "Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг", "Про адміністративні послуги". Вимагання отримання заявником самостійно такої інформації (документів, які містять таку інформацію) від державних органів, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ, організацій, утворених такими органами, інших осіб забороняється;

3) перевіряє документи на наявність визначених цим Порядком підстав для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень;

4) за наявності визначених цим Порядком підстав для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень:

формує та реєструє відмову в наданні містобудівних умов та обмежень з використанням Реєстру будівельної діяльності. Відмова в наданні містобудівних умов та обмежень має містити вичерпний перелік підстав для її прийняття з посиланням на конкретну норму (пункт, підпункт, абзац) цього Порядку та обґрунтуванням підстав такої відмови, та рекомендацією замовнику, як виправити зазначені порушення;

надсилає заявнику відмову у наданні містобудівних умов та обмежень у спосіб, відповідно до якого була подана заява;

5) за відсутності підстав для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень:

формує та реєструє містобудівні умови та обмеження з використанням Реєстру будівельної діяльності;

надсилає заявнику містобудівні умови та обмеження у спосіб, відповідно до якого була подана заява.

Заяви про надання містобудівних умов та обмежень розглядаються в порядку черговості їх надходження.

У разі порушення строків надання містобудівних умов та обмежень програмними засобами Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - електронна система) на наступний робочий день з дня спливу строку для їх надання інформація про це надсилається до Мінінфраструктури для вжиття заходів реагування у порядку державного архітектурно-будівельного нагляду.

13. Підставою для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень є:

1) подання заяви особою, яка не має на це повноважень;

2) виявлення неповних даних у заяві про надання містобудівних умов та обмежень;

3) виявлення недостовірних даних у заяві про надання містобудівних умов та обмежень, у тому числі невідповідність відомостей, зазначених у заяві, відомостям, що містяться в електронній системі та інших інформаційно-комунікаційних системах державної форми власності, що взаємодіють з електронною системою;

4) подання неповного пакета документів/відомостей (якщо цим Порядком передбачено подання додаткових документів/відомостей);

5) недотримання вимог, визначених пунктом 11 цього Порядку.

14. Відмова в наданні містобудівних умов та обмежень з підстав, не передбачених цим Порядком, забороняється.

15. Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень з обґрунтуванням підстав такої відмови надається у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

Відмова в наданні містобудівних умов та обмежень не перешкоджає повторному зверненню заявника.

16. При повторному зверненні заявника відмова в наданні містобудівних умов та обмежень допускається виключно у разі неусунення або усунення не в повному обсязі заявником недоліків, що стали підставою для прийняття такого рішення, або у разі наявності в поданих заявником нових відомостях та/або нових документах визначених цим Порядком підстав для відмови.

17. Містобудівні умови та обмеження містять:

1) кадастровий номер земельної ділянки, крім випадків, якщо земельна ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі. У випадках, визначених пунктом 6 цього Порядку, кадастровий номер земельної ділянки зазначається за наявності;

2) місце розташування земельної ділянки (земель) згідно з:

відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – у разі якщо відповідні речові права на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

документом, що підтверджує право власності/користування на земельну ділянку, – у разі якщо відповідні речові права на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У випадках, визначених пунктом 6 цього Порядку (у разі відсутності відомостей або документів, визначених абзацами другим та третім цього підпункту), – опис місця розташування території (земель), на якій планується будівництво;

3) вид будівництва, для якого отримуються містобудівні умови та обмеження (нове будівництво, реконструкція) (не зазначається у разі подання заяви організатором земельних торгів, замовником архітектурного чи містобудівного конкурсу);

4) ідентифікатор (ідентифікатори) об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта) – для об’єктів, яким присвоєно ідентифікатор (ідентифікатори) об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта) до подання заяви;

5) адресу будівлі, споруди – для будівель, споруд, яким присвоєно адресу;

6) назви та коди будівель, споруд, розміщення яких згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій, будівель, споруд та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, будівель, споруд, що можуть споруджуватися на земельній ділянці певної категорії та виду цільового призначення, затвердженого Кабінетом Міністрів України, допускається на земельній ділянці відповідного цільового призначення.

7) обмеження у використанні земель у сфері забудови:

гранично допустиму висотність будівель та споруд у метрах   
(з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України);

максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;

максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);

мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель та споруд;

планувальні обмеження (території пам’яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зони охорони, охоронювані археологічні території, історичні ареали населених місць, території об’єктів всесвітньої культурної спадщини та їх буферні зони, охоронні зони об’єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України);

охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж;

інші обмеження у використанні земель, перелік яких визначений в Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінетом Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

8) назву функціональної зони території та код виду функціонального призначення території, у межах якої розташована земельна ділянка (землі), щодо якої подано заяву про надання містобудівних умов та обмежень;

9) джерело отримання відомостей, визначених підпунктами 7 і 8 цього пункту:

Державний земельний кадастр – у разі якщо відомості отримано на підставі даних Державного земельного кадастру;

містобудівна документація на місцевому рівні – у разі якщо відомості отримано на підставі містобудівної документації;

посилання на конкретну норму законодавства (статтю, частину, пункт, підпункт нормативного акта), якою встановлено відповідне обмеження, – у разі якщо відповідно до закону чинність обмежень не залежить від факту внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру та/або містобудівної документації на місцевому рівні;

10) реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень в електронній системі;

11) дату надання містобудівних умов та обмежень;

12) відомості про особу, яка підписала містобудівні умови та обмеження.

У разі надання містобудівних умов та обмежень на декілька суміжних земельних ділянок відомості, визначені цим пунктом, зазначаються у містобудівних умовах та обмеженнях у розрізі кожної з таких ділянок окремо.

18. Перелік відомостей, що зазначаються у містобудівних умовах та обмеженнях, є вичерпним. Забороняється включення до містобудівних умов та обмежень положень щодо:

1) необхідності отримання будь-яких погоджень, узгоджень, висновків (у тому числі рішень архітектурно-містобудівної ради) тощо від державних органів, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ та організацій, інших осіб;

2) надання будь-яких послуг, матеріальних або нематеріальних активів, у тому числі встановлення вимог до замовника щодо здійснення будівництва об’єктів.

19. Відомості, визначені підпунктами 7 і 8 пункту 17 цього Порядку, визначаються у містобудівних умовах та обмеженнях на підставі даних Державного земельного кадастру. У разі відсутності у Державному земельному кадастрі відомостей, визначених підпунктами 7 і 8 пункту 17 цього Порядку, такі відомості зазначаються у містобудівних умовах та обмеженнях на підставі:

1) даних містобудівної документації на місцевому рівні за наявності однієї з таких умов:

а) містобудівна документація, якою визначені обмеження у використанні земель у сфері забудови, затверджена до 24 липня 2021 року;

б) містобудівна документація, якою визначені обмеження у використанні земель у сфері забудови, затверджена до 1 січня 2025 року, за умови що її розроблення розпочато до 24 липня 2021 року (якщо така документація не містить відомостей, визначених статтею 451 Закону України «Про землеустрій»);

2) нормативних актів, якими визначені обмеження у використанні територій (земель), за умови якщо:

а) такі обмеження можливо ідентифікувати на місцевості;

б) відповідно до закону чинність таких обмежень не залежить від факту внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру та/або містобудівної документації на місцевому рівні.

До 1 січня 2025 року у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні у містобудівних умовах та обмеженнях забудови земельної ділянки обмеження у використанні земель визначаються відповідно до вимог законодавства, будівельних норм, нормативних документів, обов’язковість застосування яких встановлена законодавством, якими встановлено відповідне обмеження (з посиланням на конкретну норму (статтю, частину, пункт, підпункт відповідного документа).

20. Внесення змін до містобудівних умов та обмежень здійснюється органом, що їх надав, за заявою осіб, визначених пунктом 3 цього Порядку, або за рішенням суду шляхом їх викладення у новій редакції. Такі зміни вносяться у порядку, визначеному цим Порядком, для видачі містобудівних умов та обмежень.

21. Містобудівні умови та обмеження набирають чинності з моменту їх реєстрації в Реєстрі будівельної діяльності.

22. Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об’єкта незалежно від:

1) зміни осіб, визначених пунктом 3 цього Порядку;

2) зміни виду будівництва, для якого отримуються містобудівні умови та обмеження (нове будівництво, реконструкція);

3) зміни назви та коду запланованого об’єкта будівництва відповідно до Класифікатора співвідношення;

4) зміни ідентифікатора об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта).

У разі отримання містобудівних умов та обмежень організатором земельних торгів вони зберігають чинність для нових власників (користувачів) земельних ділянок.

У разі отримання містобудівних умов та обмежень замовником архітектурного чи містобудівного конкурсу вони зберігають чинність для замовника.

У випадках, визначених цим пунктом, для проектування об’єкта будівництва отримання нових містобудівних умов та обмежень не вимагається.

23. Реєстрацію містобудівних умов та обмежень та відмову у їх наданні може бути оскаржено до суду.

Скасування містобудівних умов та обмежень здійснюється шляхом скасування їх реєстрації.

Містобудівні умови та обмеження вважаються скасованими з моменту внесення про це відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

24. Під час дії воєнного стану ненадання відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури містобудівних умов та обмежень або неприйняття рішення про відмову в їх наданні тягне за собою наслідки визначені абзацом шостим підпункту 1 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану»