

Закон України
«Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Верховна Рада України **постановляє:**

Внести до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., № 10, ст. 88; 2000 р., 2011 р., № 34, ст. 343; 2013 р., № 48, ст. 682) зміни, виклавши його в такій редакції:

«ЗАКОН УКРАЇНИ
Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду

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

Основною метою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – є поліпшення основних техніко-економічних показників багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури шляхом їх реконструкції та нового будівництва, якщо таке передбачено документацією з просторового планування, створення безбар'єрного середовища.

Стаття 1. Сфера дії Закону

1. Цей Закон регулює відносини, пов'язані з реалізацією проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

2. Дія цього Закону не поширюється на:
пам'ятки культурної спадщини;
індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них.

Розділ І

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

1) власник об'єкта нерухомого майна – фізична або юридична особа, якій відповідно до законодавства належить право власності на житлове приміщення (далі – квартира) або нежитлове приміщення, розташовані в багатоквартирному будинку;

2) застарілий житловий фонд – сукупність багатоквартирних будинків, технічний стан яких не відповідає основним вимогам до будівель і споруд, визначеним нормативно-правовими актами, нормативними документами та втрата ними первісних техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності і т. ін.) складає понад 40%;

3) інвестиційний проект реконструкції кварталів (мікрорайонів) – сукупність цілеспрямованих організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних заходів, які здійснюються суб'єктами інвестиційної діяльності, необхідних для обґрунтування, організації та управління роботами з реалізації проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів);

4) інвестор-забудовник – визначена відповідно до цього Закону юридична особа та/або фізична-особа підприємець, яка фінансує та реалізує заходи з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;

5) інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

6) комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (далі – комплексна реконструкція кварталів) – реконструкція багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

7) маневрений житловий фонд – сформований відповідно до умов інвестиційного проекту житловий фонд, призначений для тимчасового проживання на час проведення комплексної реконструкції кварталів;

8) мікрорайон – елемент соціально–планувальної структури території населеного пункту, який містить житлову забудову, повний комплекс об'єктів повсякденного обслуговування, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений червоними лініями вулиць;

9) модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду – поетапна перебудова будинків без відселення та компенсацій, спрямована на підвищення рівня комфорту і умов проживання та експлуатації житлового фонду, яка здійснюється без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані з метою відновлення технічного стану будівлі, її окремих конструктивних елементів, продовження терміну експлуатації будинку;

10) модернізація типових будівель – процес часткової або повної заміни конструктивних елементів та інженерних комунікацій в житлових будинках масових серій, спрямований на підвищення ефективності їх використання;

11) непридатна для експлуатації будівля та/або споруда– багатоквартирний будинок, об'єкт інженерно-транспортної або соціальної інфраструктури, під час обстеження якого виявлено невідповідність основним вимогам до будівель і споруд, визначених відповідним технічним регламентом, а також іншими нормативними документами, та будівельні конструкції, інженерні мережі і системи якого мають дефекти та пошкодження, що можуть призвести до різкого зниження несучої здатності та/або руйнації окремих конструкцій, втрати стійкості об'єкта, невідповідність санітарно-гігієнічним вимогам, а також негативно вплинути на роботу устаткування;

12) об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури – комплекс інженерно-транспортних споруд і мереж (водопровідної, теплової, дощової каналізацій, водовідведення), дренажі, водостоки, щогли і опори мережі зовнішнього освітлення, тротуари, мостові переходи, підземні тунелі тощо);

13) об'єкт нерухомого майна - квартира або нежитлове приміщення, які знаходяться в багатоквартирному будинку розташованому в межах кварталу застарілого житлового фонду;

14) об'єкти реконструкції в кварталі (мікрорайоні) застарілого житлового фонду (далі – об'єкти реконструкції) – багатоквартирні будинки, об'єкти інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, визначеного відповідно до положень цього Закону;

15) об'єкти соціальної інфраструктури – заклади, установи та підприємства обслуговування, які забезпечують соціальні запити населення у сфері охорони здоров'я, виховання й освіти, культури, фізичної культури та спорту, торгівлі, побутового, житлово-комунального обслуговування;

16) прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та земельпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

17) проект реконструкції багатоквартирного будинку застарілого житлового фонду повторного використання (далі – проект повторного використання) – проектна документація на реконструкцію багатоквартирних будинків застарілого житлового фонду (їх частин), що мають однорідні планувальні та конструктивні рішення та належать до однієї серії забудови, що передбачає впровадження типізованих – кращих з технічної та економічної сторони конструктивних, інженерних і технологічних рішень, та може бути застосована під час реконструкції багатоквартирних будинків;

18) реконструкція багатоквартирного будинку застарілого житлового фонду – перебудова багатоквартирного будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною зовнішньої конфігурації, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

19) рівноцінний об'єкт нерухомого майна – об'єкт нерухомого майна, що надається на заміну квартири або нежитлового приміщення, які підлягають обов'язковому вивільненню у зв'язку з проведенням заходів, передбачених цим Законом, який розташований в багатоквартирному будинку, що знаходиться в тому ж районі тієї ж адміністративно-територіальної одиниці, що й об'єкт, який

вивільняється, загальна та житлова площа у ньому є не меншою, ніж у об'єкті нерухомого майна, що підлягає вивільненню та ринкова вартість якого є не меншою, ніж вартість об'єкта нерухомого майна, що вивільняється;

20) соціальна інфраструктура - комплекс закладів, установ та підприємств обслуговування, які забезпечують соціальні запити населення у сфері охорони здоров'я, виховання й освіти, культури, фізичної культури та спорту, торгівлі, побутового, житлово-комунального обслуговування;

21) стартові житлові будинки – багатоквартирні будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів для забезпечення рівноцінними об'єктами нерухомого майна власників об'єктів нерухомого майна, що розташовані в межах території комплексної реконструкції;

22) суспільна потреба – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом.

2. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Господарському, Цивільному кодексах України та інших законодавчих і нормативно-правових актах.

Стаття 3. Законодавство у сфері комплексної реконструкції кварталів

1. Відносини у сфері комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, Житловим кодексом Української РСР, цим Законом, законами України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про оренду землі», «Про інвестиційну діяльність», «Про енергозбереження», «Про охорону культурної спадщини» та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону.

Стаття 4. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів

1. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів полягає у забезпеченні реалізації громадських і приватних інтересів та спрямована на покращення технічного стану та якості житлового фонду, створення необхідної кількості об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, виконання благоустрою та озеленення території, створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення.

2. Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів базується на засадах повної юридичної відповідальності органів державної влади та місцевого самоврядування за реалізацію проектів комплексної реконструкції кварталів і реалізується шляхом:

планування комплексної реконструкції кварталів;

проведення комплексної реконструкції кварталів відповідно до генерального плану населеного пункту, детальних планів території, проектів комплексної реконструкції кварталів, проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);

інформування в режимі реального часу власників та наймачів об'єктів нерухомого майна про поточний стан комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) протягом усього часу такої реконструкції: про прийняття органами місцевого самоврядування рішення про реконструкцію; розроблення, затвердження містобудівної та проектної документації відповідного рівня; про фізичне та юридичне припинення існування існуючих об'єктів нерухомого майна; про оформлення речових прав у нових об'єктах нерухомого майна;

взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування та реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів;

об'єднання коштів місцевого, державного бюджетів та інвесторів-забудовників для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, створення безбар'єрного середовища;

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

гарантій та захисту права власності та користування на об'єкти нерухомого майна, розташовані в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду або, в передбачених цим Законом випадках, гарантування компенсації власникам об'єктів нерухомого майна, розташованого в багатоквартирних

будинках, а також в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

раціонального використання територій у відповідності з встановленими нормами, стандартами і правилами;

координації дій органів місцевого самоврядування з реалізації інвестиційного проекту;

забезпечення контролю за дотриманням вимог щодо створення умов безбар'єрного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Розділ II

ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ЇХ ВИКОНАВЧИХ ОРГАНІВ, ОBOB'ЯЗКИ ІНВЕСТОРІВ-ЗАБУДОВНИКІВ

Стаття 5. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування:

забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів;

здійснює методичне забезпечення діяльності у сфері комплексної реконструкції кварталів;

розробляє та затверджує будівельні норми у сфері комплексної реконструкції кварталів;

розробляє методичні матеріали з проектування, техніко-економічної та соціальної оцінки ефективності, для різних способів здійснення робіт з реконструкції і модернізації житлових будинків і сформованої з них забудови в різних умовах будівництва та/або типових інженерних будівель (споруд);

приймає рішення про здійснення експериментальної реконструкції багатоквартирних будинків за поданням органів місцевого самоврядування та сприяє поширенню її позитивних результатів;

забезпечує розроблення проектів повторного використання для їх подальшого впровадження;

формує фонд проектів повторного використання;

розробляє правила використання проектів повторного використання;

інші повноваження передбачені законами України.

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

1. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, відповідно до своєї компетенції:

беруть участь у розробленні та забезпечують виконання регіональних програм з комплексної реконструкції кварталів;

інформують населення про проведення заходів щодо комплексної реконструкції кварталів;

здійснюють контроль за виконанням місцевих програм комплексної реконструкції кварталів, в тому числі за додержанням законодавства України під час проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для виконання зазначених програм;

готують проекти рішення про передачу у власність або користування об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, у разі його створення, земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, та прибудинкову територію.

2. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, міські, районні державні адміністрації, в межах своєї компетенції здійснюють делеговані згідно з законодавством повноваження та вирішують інші питання пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів відповідно до законодавства.

Стаття 7. Повноваження органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів

1. Сільські, селищні, міські ради:

1) приймають рішення про:

комплексну реконструкцію кварталів;

віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

вилучення (викуп) земельних ділянок для задоволення суспільних потреб у зв'язку із здійсненням комплексної реконструкції кварталів;

надання в оренду земельної ділянки інвестору-забудовнику в порядку, визначеному законодавством на строк реалізації комплексної реконструкції кварталів;

створення фондів фінансування комплексної реконструкції кварталів;

апробацію нових кредитно-фінансових механізмів для здійснення комплексної реконструкції кварталів, формування джерел фінансування;

- 2) затверджують:
 - місцеві програми комплексної реконструкції кварталів;
 - пропозиції своїх виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів;
 - проекти комплексної реконструкції кварталів;
- 3) визначають порядок інвестування об'єктів, в межах кварталів (мікрорайонів), що підлягають реконструкції;
- 4) координують врегулювання земельних і майнових питань відповідно до завдань інвестиційних проектів;
- 5) інформують населення про передбачені документацією з просторового планування перспективи забудови та про виконання місцевих програм з комплексної реконструкції кварталів;
- 6) сприяють та приймають участь у реалізації Програм комплексної реконструкції кварталів за рахунок усіх джерел фінансування;
- 7) погоджують завдання на проектування комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону), підготовлене інвесторами-забудовниками;
- 8) вирішують інші питання, пов'язані з комплексною реконструкцією кварталів, відповідно до законодавства.

2. Виконавчі органи сільських селищних, міських рад:

- 1) розробляють та подають на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради:
 - місцеві програми комплексної реконструкції кварталів;
 - пропозиції до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів;
 - порядок віднесення багатоквартирних будинків до застарілого житлового фонду;
- 2) виконують функції замовника комплексної реконструкції кварталів;
- 3) забезпечують проведення інженерних вишукувань на ділянці будівництва, які включають роботи з обстеження ділянки для будівництва стартового житлового будинку або іншої ділянки першої черги реконструкції території, ділянок і будівель, розташованих поруч з ділянкою будівництва, підземних і надземних комунікацій та споруд інженерного забезпечення існуючих будинків, топографо-геодезичну зйомку, інженерно-геологічні вишукування;

4) спільно з інвестором-забудовником погоджують граничні строки вирішення, пов'язаних з реалізацією інвестиційного проекту, майнових питань з власниками об'єктів нерухомого майна, розташованими в багатоквартирних будинках та власниками земельних ділянок, розташованих у межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду;

5) забезпечують реєстрацію обтяжень речових прав на об'єкти нерухомого майна, віднесеного до застарілого житлового фонду в межах території кварталу, що підлягає комплексній реконструкції на підставі рішень органів місцевого самоврядування;

б) координують вирішення в установленому законом порядку спірних питань, пов'язаних з наданням власникам об'єктів нерухомого майна рівноцінних об'єктів або грошової компенсації;

7) готують рішення про передачу у власність або користування об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, у разі його створення, земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, та прибудинкову територію;

8) виступають позивачами у судових спорах, які стосуються обов'язкового вивільнення об'єктів нерухомого майна.

Стаття 8. Обов'язки інвестора-забудовника

1. Комплексна реконструкція кварталів здійснюється одним та/або кількома інвесторами-забудовниками.

2. Інвестор-забудовник:

1) забезпечує:

отримання вихідних даних;

розроблення проекту комплексної реконструкції кварталів,

розроблення проектів окремих будівель і споруд;

проведення експертизи проектної документації на будівництво об'єктів нерухомого майна;

отримання дозвільних документів на право виконання будівельних робіт;

прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

2) виконання попередньо погоджених вимог та умов інвестиційного договору, в тому числі умов та строків припинення права власності на об'єкти

нерухомого майна, у тому числі права власності та права на користування земельними ділянками;

3) надання органу місцевого самоврядування у випадках та на умовах, визначених інвестиційним договором, частини квартир, які призначені для переселення власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, який підлягає знесенню;

4) здійснення власними силами та за рахунок власних коштів заходів з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків або 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;

5) документальне підтвердження обсягів власних та/або залучених інвестицій відповідно до показників вартості одного гектара території забудови.

2. Інші повноваження інвестора-забудовника визначаються інвестиційним договором.

Розділ III КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ

Стаття 9. Порядок планування робіт із комплексної реконструкції кварталів

1. Квартали (мікрорайони), які відповідно до цього Закону підлягають комплексній реконструкції, визначаються на підставі генеральних планів та детальних планів територій населених пунктів, з урахуванням технічного стану наявного житлового фонду, визначеного за результатами технічного обстеження та енергетичного аудиту, проведеного відповідно до Закону України «Про енергозбереження».

2. Органи місцевого самоврядування приймають рішення про віднесення багатоквартирних будинків до застарілого житлового фонду, яке оприлюднюється в засобах масової інформації і в письмовій формі доводиться до кожного власника об'єкта нерухомого майна, розміщеного в межах кварталу застарілого житлового фонду.

3. Юридичні особи, які є власниками цілісних майнових комплексів на території кварталів (мікрорайонів), що підлягають комплексній реконструкції, проводять підготовчі роботи та реконструкцію зазначених майнових комплексів відповідно до затверджених програм комплексної реконструкції.

4. Під час проведення підготовчих робіт розробляється прогнозний розрахунок економічних наслідків реконструкції, техніко-економічний розрахунок винесення підприємств, визначаються майданчики для розміщення зазначених підприємств відповідно до затвердженої документації з просторового планування, плануються заходи, пов'язані з поліпшенням стану навколишнього природного середовища, визначається розмір витрат, пов'язаних із відшкодуванням збитків, та джерела їх покриття.

5. У проектах комплексної реконструкції кварталів мають бути визначені: квартали (мікрорайони), в межах яких повинна здійснюватися реконструкція житлового фонду, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

площа території, в межах якої має здійснюватися реконструкція та заміна застарілого житлового фонду;

обсяг та технічний стан застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до нього, який підлягає реконструкції шляхом знесення з подальшим новим будівництвом;

обсяг та технічний стан нежитлового фонду, який розміщений в кварталах (мікрорайонах);

планувальна структура кварталу (мікрорайону);

обсяги та вартість робіт із зведення багатоквартирних будинків і об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що вилучається з подальшим наданням рівноцінних квартир та нежитлових приміщень або грошової компенсації;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що можуть бути створені для їх комерційної реалізації;

проектна щільність забудови, черговість та пускові комплекси, умови щодо стартових будинків або необхідного маневреного фонду;

орієнтовна вартість реалізації проекту.

Стаття 10. Порядок здійснення заходів із комплексної реконструкції кварталів

1. Комплексна реконструкція кварталів здійснюється з метою поліпшення основних техніко-економічних показників об'єктів реконструкції, так і кварталу (мікрорайону) в цілому, шляхом реалізації інвестиційного проекту.

2. У проектах комплексної реконструкції кварталів мають бути визначені: квартали (мікрорайони), в межах яких повинна здійснюватися реконструкція житлового фонду, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

площа території, в межах якої має здійснюватися реконструкція та заміна застарілого житлового фонду;

обсяг та технічний стан застарілого житлового фонду та такого, що прирівнюється до нього, який підлягає реконструкції шляхом знесення з подальшим новим будівництвом;

обсяг та технічний стан нежитлового фонду, який розміщений в кварталах (мікрорайонах);

планувальна структура кварталу (мікрорайону);

обсяги та вартість робіт із зведення багатоквартирних будинків і об'єктів соціального обслуговування та інженерно-транспортної інфраструктури;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що вилучається з подальшим наданням рівноцінних квартир та нежитлових приміщень або грошової компенсації;

обсяг квартир та нежитлових приміщень, що можуть бути створені для їх комерційної реалізації;

проектна щільність забудови, черговість та пускові комплекси, умови щодо стартових будинків або необхідного маневреного фонду;

орієнтовна вартість реалізації проекту.

3. В інвестиційному проекті обов'язково передбачаються заходи, спрямовані на поліпшення санітарного та екологічного стану відповідної території населеного пункту, а також фінансове забезпечення винесення виробничих об'єктів – джерел забруднення навколишнього природного середовища за межі території зони житлової забудови населеного пункту.

4. Рішення про комплексну реконструкцію кварталів приймається сільською, селищною, міською радою.

У рішенні зазначаються черговість реконструкції багатоквартирних будинків, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури в межах кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

5. Прийняття рішення про реконструкцію багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) приймається у порядку визначеному статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

6. Якщо під час зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною п'ятою цієї статті кількості голосів «за» рішення вважається неприйнятним.

Такий багатоквартирний будинок виключається із інвестиційного проекту. Рішення про виключення багатоквартирного будинку з інвестиційного проекту доводиться до відома власника (наймача) об'єкта нерухомого майна шляхом надсилання йому письмового повідомлення.

7. Розгляд питання про відчуження земельних ділянок розташованих у межах кварталу (мікрорайону), який підпадає під програму реконструкції, припиняється у разі незгоди більше 25% власників таких земельних ділянок, про що власник земельної ділянки повідомляється шляхом надсилання письмового повідомлення.

8. З моменту доведення в установленому законодавством порядку інформації про прийняття рішення про віднесення багатоквартирного будинку до застарілого житлового фонду власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний повідомити особу, з якою укладено Договір про надання квартири у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт про вчинення будь-яких дій, спрямованих на зміну прав та обов'язків власника об'єкта нерухомого майна.

9. У разі суспільної потреби та у випадку відсутності згоди власників земельних ділянок, їх викуп здійснюється у судовому порядку.

Стаття 11. Способи реалізації заходів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Заходами комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) є:

1) реконструкція багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону);

- 2) модернізація багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону);
- 3) знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом об'єкта;
- 4) реконструкція об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, розташованих в межах кварталу (мікрорайону).

2. Спосіб реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) обирається на підставі матеріалів затверджених інвестиційних проектів та програм реконструкції, які розробляються з урахуванням результатів технічного обстеження будівель і споруд, їх енергетичного аудиту та техніко-економічних розрахунків.

3. Території, що підлягають комплексній реконструкції, попередні обсяги реконструкції, черговість реалізації заходів визначаються на стадії розроблення детального плану території.

4. Проведення реконструкції об'єктів реконструкції здійснюється за проектом комплексної реконструкції кварталів без призупинення експлуатації об'єкта.

5. Проектом комплексної реконструкції кварталів без призупинення експлуатації об'єкта реконструкції передбачається, зокрема:

відновлення властивостей будівель і їх окремих частин до рівня, визначеного чинними нормативними документами;

оптимізація планувальних рішень багатоквартирного будинку із заміною інженерного обладнання об'єкта або його істотного оновлення;

ремонт та/або заміна окремих конструкцій або їх елементів (зміцнення фундаменту, ремонт або заміна даху, зовнішніх комунікацій (інженерних мереж));

надбудова до 3-х поверхів, без урахування мансардного поверху, якщо можливість такої надбудови підтверджена результатами технічного обстеження, розрахунками несучої здатності конструктивних елементів і не порушить умов інсоляції сусідніх будинків;

визначення максимальної площі надбудови, розмір якої обмежується несучою здатністю конструктивних елементів будівлі, визначеною за результатами технічного обстеження;

здійснення заходів із забезпечення економічно доцільного рівня енергетичної ефективності будівель відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»;

пристосування будівель та споруд для потреб осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

черговість знесення багатоквартирних будинків непридатних для проживання та нове будівництво багатоквартирних будинків замість знесених;

перелік будівельних робіт, що можуть виконуватися без призупинення експлуатації об'єкта нерухомого майна.

Стаття 12. Реконструкція багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону)

1. Реконструкція багатоквартирного будинку в межах кварталу (мікрорайону) проводиться двома способами: з обов'язковим відселенням власників та наймачів квартир та/або нежитлових приміщень або без відселення.

2. Якщо умовою реалізації заходів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) є обов'язкове відселення, то у разі відмови власника або наймача квартири та/або нежитлового приміщення від відселення, зазначене питання вирішується в судовому порядку.

Відселення з багатоквартирного будинку, визнаного в установленому законодавством порядку непридатним для проживання, здійснюється в примусовому порядку (без згоди власників/наймачів квартир та/або нежитлових приміщень) за рішенням суду. Власники та наймачі квартир та/або нежитлових приміщень повідомляються про відселення в маневрений фонд або у стартовий будинок на вибір власника/наймача квартири та/або нежитлового приміщення не пізніше ніж за два місяці до початку здійснення заходів з реконструкції кварталу.

3. У разі, коли реконструкція багатоквартирного будинку обумовлює призупинення його експлуатації на час проведення будівельних робіт, в ході яких відбувається повна або часткова заміна конструктивних та огорожувальних елементів та/або систем інженерного обладнання, такий реконструкції має передувати надання власникам та наймачам квартир та/або нежитлових приміщень, розташованих в таких об'єктах, рівноцінних квартир та/або нежитлових приміщень в маневреному житловому фонді у тимчасове користування на весь час проведення реконструкції на підставі договору про

надання рівноцінного об'єкта нерухомого майна (квартири та/або нежитлового приміщення).

4. Договір про користування квартирою та/або нежитловим приміщенням укладається між особою, зазначеною у частині другій цієї статті, інвестором-забудовником та органом місцевого самоврядування.

5. Істотними умовами договору про надання рівноцінного об'єкта нерухомого майна (квартири та/або нежитлового приміщення) в маневреному фонді є:

характеристики об'єкта нерухомого майна, що надається в користування та його адреса;

строк користування, порядок його продовження;

розмір та перелік житлово-комунальних послуг, строк та порядок їх оплати;

строк вивільнення об'єкта нерухомого майна – квартир та/або нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, що підлягає обов'язковому вивільненню;

порядок компенсації документально підтверджених витрат на транспортні, вантажні та інші послуги, пов'язані з відселенням, із зазначенням суб'єкта, який оплачуватиме такі витрати.

6. У разі, якщо власник квартири та/або нежитлового приміщення, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає обов'язковому вивільненню на час реконструкції, відмовляється від укладення договору про надання рівноцінних об'єктів нерухомого майна (квартири та/або нежитлового приміщення), зазначеного у частині другій цієї статті, йому може бути надана грошова компенсація за об'єкт нерухомого майна в порядку та на умовах, визначених цим Законом.

7. У разі прийняття рішення про проведення реконструкції багатоквартирного будинку без відселення власників квартир та/або нежитлових приміщень, за бажанням власника квартири, розташованої у багатоквартирному будинку, йому надається рівноцінна квартира у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт у відповідному будинку. Договір про надання квартири у маневреному житловому фонді для тимчасового проживання на час проведення будівельних робіт укладається між власником квартири, інвестором-забудовником та власником маневреного житлового фонду.

8. Власник та/або наймач, який отримали в тимчасове користування квартиру та/або нежитлове приміщення, здійснює оплату за спожиті житлово-комунальні послуги щомісяця, та повідомляє надавача житлово-комунальних послуг про зміну умов договору про надання житлово-комунальних послуг у строк, що не перевищує 15 календарних днів, з дати укладення договору про тимчасове користування квартирою та/або нежитловим приміщенням. Зміна договір про надання житлово-комунальних послуг здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Стаття 13. Модернізація багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону)

1. Реконструкція багатоквартирного будинку у межах кварталу (мікрорайону) може здійснюватися шляхом прийняття рішення про його модернізацію, яка передбачає:

ліквідацію наслідків фізичного зносу цих будівель з оновленням внутрішнього та зовнішнього опорядження, ремонту приміщень спільного користування будинків;

оптимізацію планувальних рішень будинку, заміну інженерного обладнання або його оновлення;

установку енергоефективних вікон і дверей, утеплення фасаду, обладнання багатоквартирних будинків засобами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії;

пристосування для потреб осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Стаття 14. Знесення багатоквартирних будинків у межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом

1. У межах кварталу (мікрорайону) знесенню підлягають багатоквартирні будинки, які не відповідають санітарним і технічним вимогам, є непридатними для проживання, та реконструкція яких без знесення є економічно невиправданою та може завдати шкоду життю та здоров'ю людей.

Знесенню багатоквартирних будинків передуює надання власникам квартир та/або нежитлових приміщень, розташованих у такому будинку, інших рівноцінних квартир та/або нежитлових приміщень або компенсації їх вартості у випадках, передбачених цим Законом.

2. Знесення багатоквартирних будинків в межах кварталу (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом здійснюється згідно з черговістю, що визначена проектом комплексної реконструкції.

3. У разі знесення багатоквартирних будинків із подальшим новим будівництвом допускається підвищення поверховості нової забудови в межах, визначених детальним планом територій.

Стаття 15. Особливості реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць

1. У зонах охорони пам'яток культурної спадщини та історичних ареалах населених пунктів допускається знесення окремих будівель і споруд, які не є пам'ятками культурної спадщини, визнаних непридатними для експлуатації відповідно до законодавства та нормативних документів.

2. Реконструкція будівель і споруд зазначених у частині першій цієї статті здійснюється за проектами реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць, які розробляються на підставі архітектурних та містобудівних конкурсів. Проект реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць підлягає погодженню центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

3. Порядок погодження проектів реконструкції застарілого житлового фонду в межах історичних ареалів населених місць визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

Стаття 16. Особливості договірних відносин

1. Інвестиційний договір укладається органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про комплексну реконструкцію кварталу застарілого житлового фонду з переможцем відкритого конкурсу на право надання послуг та виконання робіт з комплексної реконструкції кварталів.

2. Істотними умовами інвестиційного договору є, зокрема:

1) розмежування зобов'язань сторін стосовно здійснення заходів, необхідних для реалізації комплексної реконструкції кварталів, зміни дозволеного використання земельних ділянок, формування земельних ділянок,

встановлення земельних сервітутів, забезпечення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та/або розміщені на них об'єкти нерухомого майна;

2) зобов'язання інвестора-забудовника, підготувати і надати органу місцевого самоврядування документацію з просторового планування у відповідності із законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

3) зобов'язання органу місцевого самоврядування затвердити документацію з просторового планування на територію, що передбачена для комплексної реконструкції, і визначити максимальний строк виконання цього зобов'язання;

4) зобов'язання інвестора-забудовника, здійснити будівництво, реконструкцію об'єктів капітального будівництва на території, що передбачена для комплексної реконструкції, у відповідності з затвердженою документацією з просторового планування і визначити етапи та максимальні строки здійснення будівництва, реконструкції;

5) зобов'язання органу місцевого самоврядування забезпечити будівництво об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури або зобов'язання особи, що уклала інвестиційний договір, здійснити будівництво таких об'єктів за рахунок власних коштів і визначити етапи та максимальні строки здійснення будівництва, реконструкції;

б) зобов'язання інвестора-забудовника, забезпечити розміщення за рахунок власних коштів відповідно до випереджаючих графіків проектування, нового будівництва, реконструкції об'єктів соціальної та/або інженерно-транспортної інфраструктури;

7) зобов'язання органу місцевого самоврядування прийняти в установленому порядку рішення про відчуження для суспільних потреб земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомого майна, що знаходяться в межах території, яка передбачена для комплексної реконструкції на підставі затвердженої документації з просторового планування в порядку, визначеному Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

8) зобов'язання органу місцевого самоврядування надати особі, яка уклала інвестиційний договір, земельну ділянку (ділянки) комунальної власності, у порядку визначеному земельним законодавством, і які не обтяжені правами третіх осіб з метою будівництва об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури та визначення максимальних строків виконання цього зобов'язання;

9) строки та етапи реалізації заходів з комплексної реконструкції кварталів з урахуванням граничних строків завершення спорудження об'єктів будівництва;

10) джерела фінансування заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону);

11) страхування ризиків, пов'язаних із виконанням будівельних робіт, із обов'язковим зазначенням обсягу і строків такого страхування;

12) організація заходів із вивезення та утилізації відходів, що утворюються під час здійснення заходів з реконструкції кварталів (мікрорайонів);

13) строк дії інвестиційного договору;

14) види пільг (за наявності), які надаються інвестору-забудовнику, у відповідності з чинним законодавством, а також умови їх надання або припинення, зокрема звільнення інвестора-забудовника від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту;

15) відповідальність сторін за невиконання зобов'язань, передбачених інвестиційним договором;

16) підстави та порядок припинення дії інвестиційного договору.

3. В інвестиційному договорі зазначаються:

відомості про земельні ділянки, в межах кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (кадастрові номери земельних ділянок, площа земельних ділянок (за наявності), їх місце розташування, інформація про будівлі (споруди), в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, в тому числі які підлягають реконструкції або знесенню;

відомості про правовстановлюючі документи на земельні ділянки і розміщені на них об'єкти нерухомого майна;

інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, яка міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

інформація про територію, в межах якої знаходиться квартал застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції згідно рішення відповідного органу місцевого самоврядування;

загальна вартість робіт з комплексної реконструкції;

зобов'язання інвестора-забудовника безоплатної передачі об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури у комунальну власність після прийняття їх в експлуатацію, із зазначенням вичерпного переліку таких об'єктів та умов передачі.

4. Об'єкти нерухомого майна, що залишились після задоволення всіх законних вимог власників щодо надання рівноцінних об'єктів нерухомого

майна, переходять у власність інвестора-забудовника на умовах визначених інвестиційним договором.

5. У разі наявності заборони щодо відчуження квартири та/або нежитлового приміщення (майнових прав на зазначені об'єкти), однією із сторін договору, пов'язаного із здійсненням заходів із реконструкції багатоквартирного будинку, є іпотекодержатель або кредитор.

Стаття 17. Реалізація проектів (програм) комплексної реконструкції кварталів

1. Реалізація проектів комплексної реконструкції кварталів здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування власникам квартир та/або нежитлових приміщень вартості втрат шляхом надання за їх згодою інших квартир або грошової компенсації відповідно до договорів, попередньо укладених інвестором-забудовником з кожним власником (наймачем) цих приміщень, крім випадків тимчасового відселення у маневрений житловий фонд на час до надання житла в установленому законом порядку.

2. Власнику квартири та/або нежитлового приміщення, розташованого в багатоквартирному будинку, який підлягає відселенню, за його письмовою заявою надається грошова компенсація ринкової вартості квартири та/або нежитлового приміщення станом на дату укладення договору. Така грошова компенсація не надається у випадку, якщо квартира та/або нежитлове приміщення, яке підлягає вивільненню, є предметом обтяжень або є об'єктом іпотеки.

3. Власнику квартири, що підлягає вивільненню, компенсація її ринкової вартості надається виключно у разі наявності у нього на праві власності іншої квартири або індивідуально (садибного) житлового будинку, що підтверджено документально.

4. Власникам земельних ділянок, з розташованими на них індивідуальними (садибними) житловими будинками, іншими будівлями і спорудами, які вилучаються разом із земельними ділянками для суспільних потреб, надаються за їх згодою рівноцінні земельні ділянки з побудованими на них індивідуальними (садибними) житловими будинками, будівлями і спорудами або грошова компенсація відповідно до цього Закону.

5. Розмір грошової компенсації за квартиру та/або нежитлове приміщення, земельну ділянку, що відчужується, визначається на підставі їх експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

6. Згода на відселення власників квартир та/або нежитлових приміщень та наймачів квартир у стартові будинки або маневрений фонд оформляється між інвестором-забудовником та власником квартири та/або нежитлового приміщення в довільній формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

7. Наймачі квартир державного житлового фонду, розташованих в багатоквартирних будинках, що підлягають реконструкції, які не перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, за їх згодою мають право отримати на умовах компенсації в межах території населеного пункту іншу рівноцінну квартиру, кількість кімнат та площа якої не менше кількості кімнат та площі квартири у багатоквартирному будинку, що підлягає знесенню, не залежно від числа зареєстрованих у ньому осіб.

8. Включення багатоквартирного будинку до проекту комплексної реконструкції кварталу із обов'язковим відселенням є підставою для дострокового припинення договорів користування квартирою та/або нежитловим приміщенням, розташованою в такому будинку, без застосування штрафних санкцій, передбачених відповідним договором, до власника таких приміщень.

9. Власникам та/або наймачам квартир, розташованих в багатоквартирному будинку, який підпадає під реконструкцію, які перебувають на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, надається нова квартира з урахуванням норми житлової площі, встановленої законом із розрахунку кількості осіб, зареєстрованих за цим місцем проживання на день прийняття рішення про комплексну реконструкцію.

10. Якщо в межах кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції, інвестор-забудовник не може запропонувати власнику та/або наймачу квартири іншу квартиру, що відповідає вимогам частини дев'ятої цієї статті, квартира більшої площі надається за рахунок коштів інвестора-забудовника.

11. Примушування власника та/або наймача нової квартири сплачувати вартість надлишкової загальної площі квартири, наданої з перевищенням площ, вказаних у частинах тринадцятій та чотирнадцятій цієї статті, не допускається.

12. Особам з інвалідністю на колісних кріслах надаються квартири в будинках, обладнаних вантажопідйомними ліфтами та пандусами.

13. Якщо власник квартири бажає отримати квартиру більшої площі, йому може бути запропоновано приміщення більшої площі, ніж передбачено цим Законом, з оплатою ним різниці вартості надлишку загальної площі за ринковою вартістю.

14. У разі, коли власник квартири бажає отримати квартиру меншої площі, ніж передбачено цим Законом, йому може бути запропоновано таке приміщення з оплатою інвестором-забудовником різниці у площі за ринковою вартістю.

15. Власник квартири має позачергове право в місячний строк з дня переселення на підключення в установленому законодавством порядку до мережі телефонного зв'язку за рахунок інвестора-забудовника у разі, коли викуплена у нього квартира були обладнані засобами телефонного зв'язку.

16. Власник гаража, що підлягає знесенню має право на грошову компенсацію за його ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці чи паркінгу в межах пішохідної доступності до нового місця проживання за рахунок інвестора-забудовника при наявності права власності на гараж.

17. Особа із захворюванням опорно-рухового апарату (особа з інвалідністю), яка є власником гаража, має право на грошову компенсацію за його ринковою вартістю або на місце за його вибором у наземному чи підземному паркінгу поряд з місцем проживання у маневреному житловому фонді до вселення в нову квартиру.

18. Власник (орендар) земельної ділянки, письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законом або, відповідно про дострокове розірвання договору оренди, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня отримання попередження

відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки або розірвання договору оренди.

19. Орендар земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої у постійне користування, письмово попереджається органом виконавчої влади, уповноваженим управляти державним майном, або органом місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, та, за бажанням землекористувача, йому має бути надано в постійне користування іншу земельну ділянку.

20. Власники квартир та/або нежитлових приміщень, яким відповідно до цього Закону надаються рівноцінні квартири та/або нежитлові приміщення на праві власності, звільняються від сплати державного мита за посвідчення договорів про відчуження на їх користь відповідних об'єктів, та від адміністративного збору за державну реєстрацію такого права.

21. Оплата нотаріальних послуг за посвідчення таких договорів здійснюється інвестором-забудовником або органом місцевого самоврядування.

22. Спори що виникають у зв'язку з проведенням заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду вирішуються в судовому порядку.

Стаття 18. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна

1. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомого майна здійснюється суб'єктами оціночної діяльності, відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», які визначаються органом місцевого самоврядування, а вартість надання послуг з такої оцінки, рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів місцевого бюджету.

2. У разі, якщо власник об'єкта нерухомого майна не погоджується з результатами оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник об'єкта нерухомого майна.

Стаття 19. Проекти повторного використання

1. Проекти повторного використання розробляються провідними базовими проектними організаціями у будівництві з урахуванням вимог містобудівної документації, дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил, на замовлення органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про здійснення реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

2. Проекти повторного використання затверджуються у порядку встановленому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та не підлягають повторній експертизі під час їх реалізації.

3. Експертиза проектів повторного використання проводиться в установленому законодавством порядку на замовлення органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про здійснення реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду.

4. Проекти повторного використання застосовуються в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

5. Проекти повторного використання вносяться до Фонду проектів повторного використання, який веде центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, який визначає порядок ведення Фонду проектів повторного використання.

6. Фонд проектів повторного використання формується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

7. Доступ користувачів до даних Фонду здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт центрального органу виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

Розділ IV

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ)

Стаття 20. Джерела фінансування комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів)

1. Джерелами фінансування заходів комплексної реконструкції кварталів є: кошти інвесторів-забудовників, які беруть участь у реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів;

кошти, отримані в результаті укладання угод про приватно-державне партнерство;

кошти державного та місцевих бюджетів;

кошти підприємств, установ, організацій, у власності, сфері управління або господарському віданні яких знаходяться/перебувають об'єкти нерухомого майна, будівлі та споруди в межах територій, стосовно яких прийнято рішення про комплексну реконструкцію;

інші джерела, не заборонені законодавством.

2. Джерелами позабюджетного фінансування можуть бути кошти фондів фінансування реконструкції, інші цільові житлові фонди, утворені органами місцевого самоврядування.

3. Фінансування комплексної реконструкції кварталів здійснюється шляхом цільового фінансування проектів комплексної реконструкції.

4. Державна підтримка заходів комплексної реконструкції кварталів полягає у створенні системи державного страхування кредитів та державної програми іпотечного кредитування.

5. Кошти державного бюджету спрямовуються на часткове або повне відшкодування відсоткових ставок по кредитах, отриманих для реалізації проекту; повне відшкодування відсоткових ставок за кредитами, або часткове погашення основної суми кредитів, що надаються інвесторам-забудовникам та суб'єктам малого або середнього бізнесу, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку для реалізації інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів.

Стаття 21. Організація і проведення конкурсу із залучення інвесторів-забудовників

1. Орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про здійснення реконструкції кварталу (мікрорайону), через засоби масової інформації та на своєму веб-сайті не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення конкурсу, оприлюднює:

1) повідомлення про проведення конкурсу, яке має містити дані про територію, яка згідно рішення відповідного органу місцевого самоврядування підлягає комплексній реконструкції; інформацію про містобудівні умови та обмеження, що діють в межах території, стосовно якої було прийнято рішення про комплексну реконструкцію; показники мінімально допустимого рівня забезпечення об'єктами соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури;

2) рішення, в якому зазначаються умови і порядок проведення конкурсу; умови кваліфікаційного відбору учасників конкурсу; строк проведення конкурсу.

2. Обов'язковими умовами конкурсу є:

створення маневреного житлового фонду;

строки нового будівництва стартових багатоквартирних будинків та їх характеристики;

забезпечення інвестором-забудовником власників об'єктів нерухомого майна, що підлягають обов'язковому вивільненню, рівноцінними об'єктами нерухомого майна, або грошовою компенсацією;

участь інвестора-забудовника у створенні об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) на засадах узгодження інтересів територіальних громад та інвесторів-забудовників або за рахунок спільного фінансування з органами місцевого самоврядування.

3. Для організації та проведення конкурсу орган місцевого самоврядування утворює конкурсну комісію. Склад конкурсної комісії та положення про неї затверджуються рішенням органу місцевого самоврядування. До конкурсної комісії входять не менше п'яти осіб. Керівництво конкурсною комісією здійснює його голова, який призначається орган місцевого самоврядування. Голова конкурсної комісії організовує її роботу та несе персональну відповідальність за виконання покладених на комісію функцій.

4. Рішення конкурсної комісії оформлюється протоколом. У рішенні відображаються результати поіменного голосування членів комісії, присутніх

на її засіданні, з кожного питання. Протокол підписується всіма членами комітету, присутніми на його засіданні. У разі відмови члена конкурсної комісії підписати протокол про це зазначається у протоколі з обґрунтуванням причин відмови.

5. Порядок проведення конкурсу визначається центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, а Методика визначення початкової ціни проведення заходів з реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду визначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері публічних закупівель.

Стаття 22. Реконструкція територій в межах історичних ареалів населених місць

1. Реконструкція територій в межах історичних ареалів населених місць, їх окремих частин повинна здійснюватися з урахуванням вимог законодавства про охорону культурної спадщини, містобудівного законодавства та державних будівельних норм.

2. Основою для прийняття рішень щодо реконструкції зазначених територій в межах історичних ареалів населених місць, їх окремих частин є історико - архітектурний опорний план.

3. Історико-архітектурний опорний план та затверджені в установленому порядку межі історичних ареалів населених місць та зони охорони пам'яток культурної спадщини є вихідними даними для проектування.

4. Пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів населених місць є збереження традиційного характеру середовища, забезпечення охорони та раціонального використання об'єктів культурної спадщини, максимального збереження цінного історичного середовища та придатного для використання житлового фонду, вдосконалення планувальної структури та мережі вулиць, системи культурно-побутового обслуговування, озеленення територій, упорядкування та інженерного забезпечення, створення безбар'єрного середовища.

5. Реконструкція житлової забудови в межах історичного ареалу населеного пункту здійснюється з урахуванням результатів інвентаризації, оцінки її культурної цінності, зношеності будинків.

6. Обстеження технічного стану будівель (споруд) здійснюється згідно Настанови щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану.

7. Комплексна реконструкція територій історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до закону України «Про охорону культурної спадщини».

8. Нове будівництво регламентується існуючими композиційними прийомами забудови, масштабом, у тому числі висотою та довжиною будівель, будівельними матеріалами, кольоровими та стильовими характеристиками.

9. У межах історико-культурних заповідників та їх зон охорони можуть проводитися види робіт, що не спричиняють негативного впливу на стан існуючих об'єктів культурної спадщини, за проектами, погодженими і затвердженими в установленому порядку.

Стаття 23. Охорона існуючих будівель і споруд під час проектування реконструкції територій

1. Під час проектування реконструкції територій передбачаються заходи із забезпечення охорони розташованих поруч будинків і споруд.

2. Поруч розташованими будинками і спорудами вважаються будинки (споруди), розташовані в зоні зміни напружено-деформованого стану ґрунтів основи проєктованого будинку, посиленого впливу вібрації від працюючих будівельних машин, впливу нового будинку на експлуатаційні якості існуючого будинку (інсоляція, вентиляція, благоустрій, інженерне забезпечення, захист від ґрунтових вод тощо).

3. У будівельному проєкті, в тому числі у проєкті організації будівництва, забудовник зобов'язаний розробити заходи щодо запобігання деформації будинків і споруд існуючої забудови під час комплексної реконструкції територій, а також забезпечення нормативних або раніше діючих умов експлуатації цих будинків і споруд. Такі заходи погоджуються з відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури, житлово-комунального господарства, організаціями, що здійснюють управління

багатоквартирними будинками за погодженням з власниками та співвласниками цих будинків, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельними кооперативами.

4. Вихідні дані для проектування будинків, що розташовуються поруч з існуючими, повинні включати матеріали, що характеризують існуючі будинки (технічна інвентаризація, проектна документація, обмірювальні креслення, акти обстежень поруч розташованих будинків).

5. В акті обстеження технічного стану існуючого поруч розташованого будинку (споруди) зазначаються:

технічний стан несучих та огорожувальних конструкцій (стін, колон, елементів перекриття, фасадів, покрівлі тощо) з виявленням та фіксуванням (фотографуванням, нумеруванням, протоколюванням та визначенням величини розкриття тріщин тощо) деформації в конструкціях;

наявність і технічний стан інженерних мереж (внутрішньобудинкових, зовнішніх);

результати огляду підвалів і підземних споруд;

комплексна оцінка санітарно-гігієнічних умов ділянки (інженерія, аерація, шумовий режим, вібраційні впливи, шкідливі викиди, підтоплення територій тощо).

6. Охороні, обліку та збереженню під час реконструкції підлягають об'єкти культурної спадщини та забудови традиційного характеру (будівлі і споруди, їх ансамблі та комплекси, які мають художню цінність для ландшафту).

7. Охорона існуючих будівель і споруд під час реконструкції територій історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до вимог законодавства про охорону культурної спадщини та цього Закону.

Стаття 24. Зміна функціонального призначення існуючих будівель і споруд

1. Зміна функціонального призначення будівель і споруд, які є непридатними для експлуатації, здійснюється після проведення реконструкції на підставі рішення сільської, селищної, міської, ради.

2. Зміна цільового призначення земельних ділянок проводиться в порядку, встановленому земельним законодавством.

3. Проектна документація на реконструкцію об'єктів підлягає державній експертизі у встановленому законодавством порядку.

Розділ VI ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності через два роки з дня, наступного за днем його опублікування.

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

3. Внести зміни до таких законодавчих актів:

1) У Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами):

у статті 26:

доповнити пунктом 22¹ у такій редакції:

«22¹) прийняття рішень щодо комплексної реконструкції кварталів;»;

доповнити пунктом 23¹ у такій редакції:

«23¹ затверджують пропозиції своїх виконавчих органів до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний або поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції;»;

у пункті 25 після слів «цільових фондів» доповнити словами «в тому числі фондів фінансування комплексної реконструкції, »;

у пункті 42 після слів «місцевих містобудівних програм» доповнити словами «програм комплексної реконструкції кварталів, »;

у пункті «а» статті 31:

у підпункті 6 після слів «місцевих містобудівних програм» доповнити словами «програм комплексної реконструкції кварталів, »;

доповнити пункт підпунктом б¹ у такій редакції:

«б¹) підготовка та подання на затвердження відповідної сільської, селищної, міської ради пропозиції до проектів відповідних місцевих бюджетів на наступний чи поточний рік щодо фінансування комплексної реконструкції кварталів;».

2) Статтю 20 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190 із наступними змінами) доповнити новою частиною дев'ятою у такій редакції:

«9. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, готують проект рішення щодо комплексної реконструкції кварталів та визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника, встановлюють вимоги щодо будівництва об'єктів соціальної інфраструктури на територіях комплексної забудови, що передбачена для комплексної реконструкції кварталів.».

4. Кабінету Міністрів України протягом двох років з дня опублікування цього Закону:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їхніх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації положень цього Закону.

Президент України
м. Київ
— _____ 20__ року
№ _____

В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ