

будівництві.-к.: // Управління розвитком складних систем.-2010.- вип..3.- с. 48-55

6. *Ізмайлова О.В., Горгураки В.Ф.* Сценарій розв'язання задачі комплексної оцінки рішень в будівництві -- К.: //НДІБВ, Міжвідомчий науково-технічний збірник «Будівельне виробництво», вип..52.-2010.- с.55-61

7. *Катренко. А.В.* Системний аналіз об'єктів і процесів комп'ютеризації: Навчальний посібник. –Львів: „Новий світ-2000”, 2000. - 424 с.

8. *Махутов Н.А., Петров В.П., Тарташев Н.И.* Научно-технические проблемы техногенной безопасности //Проблемы машиностроения и надежности машин. -1998. - №5. – С. 164-170

9. *Панкратова Н.Д., Іванченко І.А.* Определение количественных и качественных показателей информированности в задачах системного прогнозирования динамики ситуаций риска // III международная научн.-практ. конф. «Системный анализ и информационные технологии», НТТУ «КПИ» - 2001. - С.109-111.

10. <http://www.mckinsey.com/russianquarterly/articles/issue>

Отримано: 30.05.2012

УДК 658.51:332.334.2:711.58

**В.В. Титок,  
О.М. Євдоченко**

## **СУЧАСНИЙ СТАН ПРОЦЕДУРИ ОТРИМАННЯ ЗАМОВНИКОМ БУДІВНИЦТВА ДОЗВІЛЬНИХ ДОКУМЕНТІВ**

### **АНОТАЦІЯ**

*В статті запропонований алгоритм отримання замовником дозвільних документів на будівельні роботи. Розглядаються сучасний стан дозвільної системи України.*

**Ключові слова:** *інвестор, замовник, дозвіл на будівництво, вибір земельної ділянки, вихідні дані, проектна документація, прийняття об'єкта в експлуатацію.*

### **АННОТАЦИЯ**

*В статье предложен алгоритм получения заказчиком разрешительных документов на строительные работы.*

*Рассматривается современное состояние разрешительной системы Украины.*

**Ключевые слова:** *инвестор, заказчик, разрешение на строительство, выбор земельного участка, исходные данные, проектная документация, принятие объекта в эксплуатацию.*

#### ANNOTATION

*In the article proposed the algorithm for obtaining the customer permission for construction works. Consider the current state of the licensing system in Ukraine.*

**Keywords:** *investor, customer, building permit, choice land, raw data, project documentation, acceptance facility.*

Система надання дозвільної документації на будівництво об'єктів сьогодні сформовано на підставі законів України та нормативно-правових актів Кабінету Міністрів, якими визначено повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, служб державного нагляду щодо права погоджувати або надавати висновки від початку вибору земельних ділянок для будівництва, оформлення права на землю, надання вихідних даних, розроблення, погодження, проведення експертизи та затвердження проектної документації, надання дозволів на початок будівельних робіт та до прийняття об'єктів в експлуатацію.

Відповідно до законодавства, питання щодо надання дозвільних документів, погодження та експертизи регламентуються також рядом відомчих нормативно-правових актів, затверджених Мінрегіонбудом України, іншими центральними органами виконавчої влади, а також державними будівельними нормами.

Видача документів дозвільного характеру здійснюється за принципом організаційної єдності, що передбачає наявність адміністратора, у порядку, встановленому Законом України „Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності” [7].

Замовник будівництва має право вибору способу отримання документів дозвільного характеру [6]:

- 1) безпосередньо за зверненням у відповідні місцеві дозвільні органи, представники яких здійснюють прийом суб'єктів господарювання в одному приміщенні;
- 2) або за зверненням до адміністратора.

Замовник забезпечує дотримання договірної, планової, фінансової й платіжної дисципліни та виконує основні функції відповідно до контракту,

укладеного з інвестором або повноважень, наданих інвестором. Серед основних функції замовника можна виділити: відведення та освоєння будівельного майданчика; проектування об'єктів; залучення підрядників та укладання контракту на будівництво; матеріально-технічне забезпечення будівництва; нагляд за будівництвом; приймання в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; фінансування, облік та звітність.

У загальному процесі реалізації будівельного проекту можна виділити три основні стадії: передінвестиційна стадія - отримання дозвільних документів на проектування і будівництво; інвестиційна стадія - процес будівництва та експлуатаційна стадія – з моменту введення об'єкту будівництва в експлуатацію. І саме замовник будівництва повинен одержати дозвільні документи на будівельні роботи.

Загальний алгоритм отримання дозвільних документів замовником сформувався практикою і може бути представлений наступними базисними етапами (рис.1).

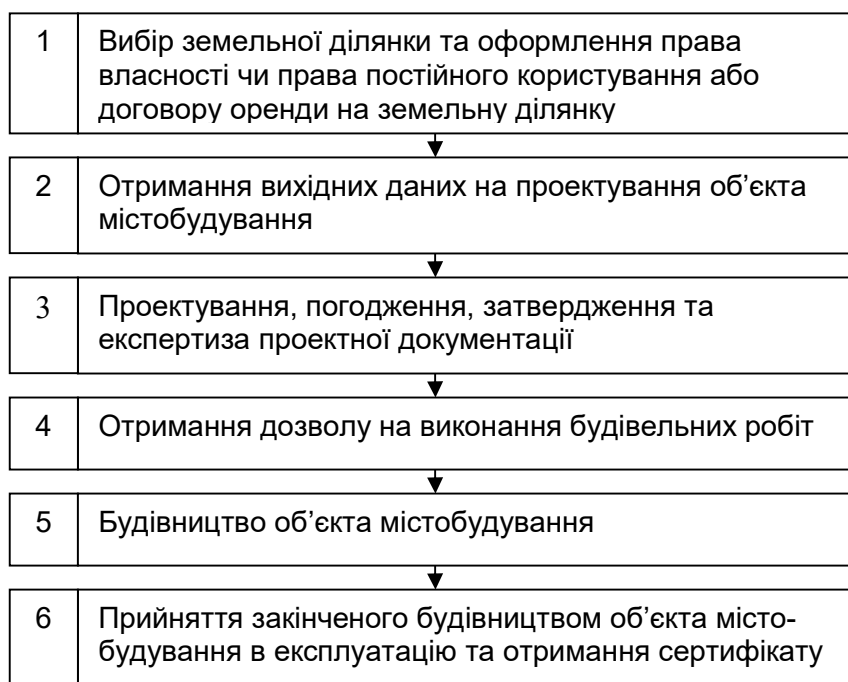


Рис.1. Етапи оформлення дозвільної документації на будівництво об'єктів містобудування [6]

Вибір земельної ділянки і надання рішення про погодження місця розташування об'єкта містобудування виконується виконавчим комітетом місцевої ради (міської, сільської, селищної), Київської та Севастопольської міської державної адміністрації у разі делегування їм

таких повноважень відповідними радами. Вирішення земельних питань іноді триває 1,5-2 роки.

Надання вихідних даних забезпечується також виконавчими органами відповідних міських рад (Київською, Севастопольською міського державною адміністрацією) або відповідними районними державними адміністраціями. Погодження вихідних даних у разі необхідності з організаціями, що надають технічні умови, або отримання додаткової інформації від них здійснюються спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Порядок надання вихідних даних, вартість і термін виконання цих робіт врегульовано постановою Кабінету Міністрів України. Згідно з законодавством термін не повинен складати більше 1,5 місяця. На практиці процес отримання технічних умов на підключення до інженерних мереж замовником є дуже обтяжливим та складним і триває декілька місяців.

У процесі розробки архітектурні та технічні рішення проекту погоджуються з підрозділами та організаціями і підприємствами, які надали вихідні дані. Термін: розроблення проектної документації встановлюється в договорі з проектувальником; погодження — 15 днів в одній інстанції; затвердження — 1 місяць, експертиза - 45 календарних днів (може бути продовжений до 120 календарних днів).

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається Держархбудінспекцією та її територіальними органами (у складі Міністерства регіонального розвитку та будівництва). Термін — близько 1 місяця.

Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта і видача сертифікату здійснюється Держархбудінспекцією та її територіальними органами (у складі Міністерства регіонального розвитку та будівництва). Термін — 1 місяць.

Дозвільна система України є однією з найбільш складних, непрозорих, обтяжливих та витратних у світі і суттєво стримує розвиток підприємництва та збільшення інвестицій в українську економіку. Це засвідчують як самі українські підприємці та інвестори, так і результати багатьох досліджень бізнес-середовища, що регулярно проводяться як вітчизняними, так і міжнародними дослідницькими організаціями.

За результатами авторитетного дослідження «Ведення бізнесу» (Doing Business), яке щороку проводить Група Світового Банку у майже 180 країнах світу, в 2008 році Україна посіла одне з останніх місць у рейтингу складності дозвільної системи в сфері будівництва (174 місце серед 178 країн).

23 жовтня 2012 року Світовий банк і Міжнародна фінансова корпорація (IFC) опублікували нові результати десятого дослідження умов ведення бізнесу в різних країнах (Doing Business-2013). Україна займає 137 місце [9].

Надзвичайно низькі показники країни в такій сфері, як дозволи на будівництво свідчать про високий рівень монополізму в цій галузі. У сфері одержання дозволів на будівництво Україна в трійці світових аутсайдерів (183-тя позиція порівняно з 182-ю торік).

Таблиця 1

## Позиції України в рейтингу Doing Business [9]

Компонент рейтингу	DB-2013	DB-2012	Зміна рейтингу
Відкриття бізнесу	50	116	66
Одержання дозволів на будівництво	183	182	-1
Підключення до системи електропостачання	166	170	4
Захист прав інвесторів	117	114	-3
Забезпечення виконання договорів	42	44	2
Загальний рейтинг	137	152	15

Пройти всі необхідні процедури дуже складно, це забирає багато часу і коштує дуже дорого. Для порівняння: якщо в Україні для проходження в цілому 20 дозвільних процедур потрібно більше року (375 днів), то в Угорщині, яка на 55-му місці, — трохи більше трьох місяців (102 дні), а в Грузії, яка на третьому, — 74 дні.

Станом на 2 листопада 2011 року, як вимагає Закон України «Про дозвільну систему в сфері господарської діяльності», в Україні було створено 861 дозвільний центр шляхом прийняття органами місцевого самоврядування і місцевими державними адміністраціями відповідних рішень та затвердження порядків роботи цих дозвільних центрів.

Однак, практика засвідчує, що забезпечити справді ефективну роботу дозвільних центрів та досягти основної мети запровадження принципу організаційної єдності, а саме, спрощення процесу видачі документів дозвільного характеру та подолання корупції у цій сфері, на жаль, вдалося лише незначній кількості міст.

Керівництво відповідних міністерств нахваляює себе за те, що кількість звернень громадян до дозвільних центрів постійно збільшується. Проте законопроектом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скорочення кількості документів дозвільного характеру» передбачається скасувати 49 документів дозвільного характеру з чинного Переліку, в тому числі 3 за

рахунок скорочення сфери дії та скоригувати назви 11 документів дозвільного характеру. Тому що, деякі дозвільні документи були штучно створені і не потрібні.

На практиці процедура, з якою стикається інвестор (замовник) при отриманні документів на виділення земельних ділянок під забудову – як житлову, так і комерційну – триває як мінімум півтора-два роки. Жоден з органів влади не відповідає в комплексі за дуже довгий ланцюжок одержання земельних ділянок і дозволів на будівництво.

Офіційні процедури отримання документів дозвільного характеру на операції із землею та будівництвом визначаються відповідно до українського законодавства та регуляторних актів. Але на практиці часто спостерігаються відхилення від визначених процедур і зловживання, що підвищують рівень корумпованості. На практиці мінімальна ставка за дозвільні документи становить до 30% [2]. А кошти, оплачені у вигляді хабарів, покупці житла компенсують будівельникам у вартості житла, що купується.

Законом України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” [3] спрощено дозвільні процедури у будівництві, а саме: спрощується процедура отримання вихідних даних для здійснення проектно-вишукувальних робіт, унормовано новий механізм прийняття об’єкта в експлуатацію шляхом видачі відповідного Сертифікату, передбачено штрафні санкції за порушення службовими особами строків видачі технічних умов щодо інженерного забезпечення об’єкта архітектури; змінами до Закону України “Про архітектурну діяльність” заборонено вимагати від замовників будівництва рішення архітектурно-містобудівної ради для подальшого розгляду і погодження містобудівної та проектної документації. Такі рішення мають рекомендаційний характер.

З прийняттям Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву”[4] запроваджується чітка процедура погодження проектно-дозвільної документації, що передбачає, зокрема, погодження містобудівного об’ґрунтування, отримання вихідних даних, погодження проектів будівництва, отримання дозволів на виконання робіт (у тому числі, передбачено можливість отримання (на розсуд замовника) дозволу на здійснення підготовчих робіт, що суттєво скорочує загальний термін ведення будівництва) та прийняття закінчених будівництвом об’єктів. Згідно Закону: скасовується анахронічний дозвіл на будівництво та дуже вартісне для замовників архітектурно-планувальне завдання (ці

процедури замінюються порядком отримання містобудівних умов та обмежень); встановлено безоплатність дозволу на виконання будівельних робіт, місячний термін його видачі та вичерпний перелік підстав для відмови у видачі та анулювання зазначеного дозволу; передбачено звільнення від погодження (з окремими органами) проектної документації, розробленої відповідно до наданих містобудівних умов і обмежень.

Слід відзначити, що на сьогодні проведена значна робота щодо спрощення існуючої дозвільної системи у сфері містобудування та капітального будівництва. Водночас навіть сьогодні, коли справді масового житлового будівництва на практиці немає, будівельні організації, забудовники та інвестори зазнають великих труднощів уже на самому початку – під час отримання земельної ділянки під забудову [7]. На вирішення цих та ряду інших питань націлений проект містобудівного кодексу України. Важливим є комплексне планування житлової забудови через визначення принципів містобудівної політики.

Висновки. Процедура надання замовникам дозвільної документації в будівництві регламентуються більш ніж 20 законами та підзаконними нормативно-правовими актами, що унеможлиблює врегулювання та спрощення зазначеної системи лише нормативними актами Держбуду України або органами місцевого самоврядування на регіональному та місцевому рівнях. Найбільш обтяжливими етапами отримання дозвільної документації є вирішення земельних питань, збір вихідних даних, погодження та експертиза проектної документації.

Значно обтяжує процес будівництва дублювання участі служб державного нагляду (санітарної, природоохоронної тощо) до 5-6 разів на етапах вибору земельної ділянки, підготовки матеріалів погодження місця розташування об'єкту, надання вихідних даних для проектування, погодження проекту відведення земельної ділянки, погодження проектної документації для будівництва, надання експертних висновків. Підготовка висновків та проведення погоджень на платній основі обумовлює зацікавленість у збільшенні обсягів робіт з підготовки дозвільної документації для будівництва.

Основним напрямом спрощення дозвільної системи є удосконалення відповідної правової бази шляхом внесення змін до законів України та підзаконних нормативно-правових актів, які визначають повноваження центральних органів виконавчої влади та їх територіальних органів, а також органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, будівництва, охорони навколишнього середовища, здоров'я населення тощо.

### Список літератури:

1. *Головні проблеми дозвільної системи у сфері будівництва в Україні та пропозиції щодо їх розв'язання.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.academia.org.ua/?p=954>.
2. *Дозвільні центри – більше ефективності, менше корупції.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.opora.org.ua/news.php?id=144/>.
3. *Закон України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва”* від 25.12.2008 р. № 800-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – ст. 257.
4. *Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву”* від 16.09.2008 р. № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 48. – ст. 358.
5. *Матвійшин Є., Фабрика Ю.* Шляхи підвищення ефективності процедур отримання документів дозвільного характеру на будівництво та операції з землею. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem\\_biol/Vldau/Ar/2008/files/08myhalo.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/Vldau/Ar/2008/files/08myhalo.pdf).
6. *Олійник Н.І.* Удосконалення існуючої дозвільно-погоджувальної процедури в будівництві. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Dtr/du/2010\\_1/files/DU110\\_16.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtr/du/2010_1/files/DU110_16.pdf).
7. *Про внесення змін до Закону України “Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності”* : Закон України № 1869-VI від 11.02.2010 р. // Відомості Верховної Ради України [Текст]. - 2010. - № 13. - 2 квіт. – ст. 128.
8. *Скрипничук Т.* Проблемні питання реалізації декларативного принципу у сфері дозвільної діяльності в будівництві (на прикладі Івано-Франківської області)// Збірник наукових праць. – 2010. – Вип. 23. «Ефективність державного управління» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Edu/2010\\_23/fail/Skrypnichuk.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Edu/2010_23/fail/Skrypnichuk.pdf).
9. *Україна в рейтинге Doing Business-2013* взлетела на 15 позицій - до 137 места. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rbc.ua/rus/top/show/ukraina-v-reytinge-doing-business-2013-vzletela-na-15-pozitsiy---do-23102012090700>.

Отримано: 30.05.2012