



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua

№ 5-121/25

від 20 лютого 2025 року

Міністерство розвитку громад та
територій України

Асоціація міст України розглянула проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та Типової форми Акта обстеження нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб» (далі – проект постанови), надісланий листом Міністерства розвитку громад та територій України від 11 лютого 2025 р. № 169/37/63-25, яким пропонується затвердити:

Порядок обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб (далі – Порядок обстеження);

Типову форму Акта обстеження нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб (далі – Типова форма Акта), та надає наступні зауваження та пропозиції.

Щодо Порядку обстеження

1. Відповідно до абзацу другого пункту 3 Порядку обстеження таке обстеження об'єктів, нерухомого майна проводиться за рішенням координаційної комісії з обліку об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при обласних, Київській міській державних (військових) адміністраціях (далі – Координаційна комісія при ОДА), яка повідомляє власника (балансоутримувача, управителя) про своє рішення провести обстеження об'єкта нерухомого майна. Таке обстеження проводиться комісією з обстеження, утвореною районною державною (військовою) адміністрацією (далі – Комісія з обстеження при РДА). Однак, не зазначено, що Координаційна комісія при ОДА може приймати такі рішення про обстеження об'єктів нерухомого майна комунальної власності, виключно щодо переліку наданих органами місцевого самоврядування об'єктів відповідно до пункту 4 розділу II «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом» від 20.11.2024 № № 4080-IX (далі – Закон № 4080-IX). Також не визначено, у який спосіб має здійснюватися повідомлення власника про таке рішення. В той же час, абзацом третім пункту 3 Порядку обстеження передбачено вважати за згоду власника (балансоутримувача, управителя) об'єкту нерухомого майна на проведення обстеження, якщо такий власник (балансоутримувач, управитель) не повідомив про відмову від проведення обстеження протягом 10 робочих днів.

Проведення обстеження об'єктів, що належать до комунального майна, без згоди власника (балансоутримувача, управителя) порушує права територіальних громад сіл, селищ, міст безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування, управляти комунальним майном, які закріплені за ними статтею 143 Конституції України, статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Пропонуємо уточнити, у який спосіб Координаційна комісія при ОДА повідомляє власника (балансоутримувача, управителя) про своє рішення провести обстеження, а також наполягаємо на виключенні норми про те, що ненадання протягом 10 днів відповіді на повідомлення вважається згодою власника, як такої, що порушує Конституцію України.

2. Пункт 4 Порядку обстеження надає Комісії з обстеження при РДА дозвіл на використання документації про об'єкт, у тому числі дані бухгалтерського обліку щодо об'єкту нерухомого майна.

Пропонуємо чітко визначити, яку саме інформацію та які саме дані бухгалтерського обліку може використовувати Комісія з обстеження при РДА. Також, доцільно після слів «наявну у власника (балансоутримувача, управителя)» додати слова «за його згодою».

3. Пункт 8 Порядку обстеження передбачає залучення до складу Комісій з обстеження при РДА представників територіального органу державного нагляду (контролю) у сфері пожежної безпеки, уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради (або уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої держадміністрації), а також у разі потреби, фахівців, що мають відповідну кваліфікацію, а саме: виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами (далі – виконавці), або підприємства, установа та організації, у складі яких є такі виконавці.

В той же час, для заповнення Акту обов'язково потрібні фахівці, які мають відповідну кваліфікацію, зокрема, для виявлення дефектів і пошкоджень, що можуть знижувати міцність, стійкість і жорсткість будівельних конструкцій та ін., а також визначення доцільності проведення додаткового обстеження об'єктів нерухомого майна відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (далі – Порядок № 257).

Пропонуємо виключити з п. 8 слова «у разі потреби».

4. Пунктом 11 Порядку обстеження передбачено, що Комісії з обстеження при РДА також проводять обстеження земельних ділянок з метою обліку земельних ділянок, які використовуються, або можуть бути використані для забезпечення проживання внутрішньо переміщених осіб, а також встановлення їх розташування, меж, розмірів, правового статусу, виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням.

Така норма значно перевищує повноваження передбачені частиною 7 розділу I Закону № 4080-IX. Ця частина 7 Закону передбачає, що за результатами обстеження об'єкта нерухомого майна складається акт обстеження. Такий акт обстеження містить відомості: дані про земельну ділянку, інший об'єкт нерухомого майна, площу житлових приміщень, у тому числі вільну площу для проживання внутрішньо переміщених осіб, технічний стан приміщення, загальну характеристику приміщення, кількість осіб, які проживають у приміщенні, та кількість вільних місць для проживання, фото та відео об'єкта нерухомості, висновок щодо можливості використання об'єкта нерухомого майна, щодо можливості використання об'єкта для проживання внутрішньо переміщених осіб. Такі відомості вносяться до відповідної Інформаційно-аналітичної системи, передбаченої частиною I Закону № 4080-IX.

Отже, виявлення земельних ділянок, що використовуються не за цільовим призначенням, не передбачено Законом № 4080-IX і не може регулюватися цим Порядком обстеження. Окрім того, питання контролю за використанням та охороною земель регулюються окремим Законом України, а заходи державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану припинені відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 р. № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану».

Враховуючи зазначене, наполягаємо на виключенні з пункту 11 Порядку обстеження слова «або використовуються не за цільовим призначенням».

5. Абзацом другим пункту 12 передбачено збирання Комісією з обстеження при РДА первинної інформації, зокрема, *про підтвердження сплати земельного податку, даних про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки, обстеження стану земельної ділянки, що також є перевищенням повноважень з боку Комісії з обстеження при РДА.*

Пропонуємо виключити в пункті 12 слова «або підтверджують сплату земельного податку, дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки», а також «обстеження стану об'єкта нерухомого майна (земельної ділянки) за місцем знаходження».

6. Пунктом 13 Порядку обстеження передбачено, що обстеження стану об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок) включає в себе: встановлення дотримання режиму використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення; перевірку відповідності місця розташування та меж земельної ділянки, мір ліній, визначених у документах, які посвідчують право користування земельною ділянкою, фактичним мірам ліній на місцевості (за необхідності). Це перевищує повноваження передбачені № 4080-IX.

Наполягаємо на виключенні з пункту 13 слів «встановлення дотримання режиму використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення;», а також «перевірку відповідності місця розташування та меж земельної ділянки, мір ліній, визначених у документах, які посвідчують право користування земельною ділянкою, фактичним мірам ліній на місцевості (за необхідності)».

Щодо Типової форми Акта

7. Узагальнюючий висновок в Типовій формі акту передбачає дві альтернативи:

- можливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб (для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб);
- необхідність вчинення дій для можливості використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб (зміни цільового призначення земель, демонтаж наявних об'єктів та споруд, плодово-ягідних та інших багаторічних насаджень).

В той же час, пункт 7 Порядку обстеження передбачає що узагальнюючий висновок Акта обстеження має містити висновок про *можливість* використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб або доцільності проведення додаткового обстеження об'єктів нерухомого майна, щодо якого було складено Акт обстеження відповідно до Порядку № 257.

Відповідно, Типова форма акту має бути приведена у відповідність до Порядку обстеження.

Враховуючи зазначене, вважаємо, що проєкт акта потребує доопрацювання відповідно до наданих вище пропозицій та приведення його у відповідність із Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом» від 20.11.2024 № № 4080-IX.

Виконавчий директор



Олександр СЛОБОЖАН



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua

№ 5-122/25

від 20 лютого 2025 року

Міністерство розвитку громад та
територій України

Асоціація міст України розглянула проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання організації роботи з обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньопереміщених осіб» (далі – проєкт постанови), надісланий листом Міністерства розвитку громад та територій України від 11 лютого 2025 р. № 168/37/63-25, яким пропонується затвердити:

- *Примірне положення про координаційну комісію з обліку об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при обласних, Київській міській державних (військових) адміністраціях (далі – Примірне положення про координаційну комісію при ОДА);*

- *Примірне положення про комісію з обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при районних державних (військових) адміністраціях (далі – Примірне положення про комісію з обстеження при РДА), та надає наступні зауваження та пропозиції.*

1. Пунктом 6 Примірного положення про координаційну комісію при ОДА пропонується, щоб під час розгляду Акта обстеження координаційна комісія приймала одне з двох рішень про:

1) **доцільність** використання для проживання внутрішньо переміщених осіб об'єкта нерухомого майна, щодо якого складено Акт обстеження, та/або проведення реконструкції або переобладнання такого об'єкта нерухомого майна для подальшого його використання для проживання внутрішньо переміщених осіб (підпункт 1 пункту 6);

2) **доцільність** проведення додаткового обстеження об'єкта нерухомого майна, щодо якого було складено Акт обстеження, відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (підпункт 2 пункту 6).

Підпункт 1 пункту 6 обмежує права територіальних громад сіл, селищ, міст безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування, управляти комунальним майном, які закріплені за ними статтею 143 Конституції України, статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Цей пункт також не узгоджується з пунктом 7 Порядку обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб, який передбачає, що узагальнюючий висновок Акта обстеження має містити висновок про:

можливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб; або

доцільність проведення додаткового обстеження об'єктів нерухомого майна, щодо якого було складено Акт обстеження відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 року № 257.

У підпункті 1 пункту 6 щодо рішення, яке приймає Координаційна комісія при ОДА, пропонуємо замінити слово «доцільність» на «можливість».

Звертаємо також увагу, що проєкт постанови та пропозиції до нього мають розглядатися в комплексі із зауваженнями та пропозиціями до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та Типової форми Акта обстеження нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб», надісланими Асоціацією міст України у відповідь на лист Міністерства від 11 лютого 2025 р. № 169/37/63-25 (копія додається).

Додаток: Пропозиції Асоціації міст України на 4 (чотирьох) аркушах.

Виконавчий директор



Олександр СЛОБОЖАН