

24.02.2017 – 02.03.2017, № 08

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Общая характеристика изменений в регулировании градостроительной деятельности, предусмотренных Законом № 1817](#)

Компетентное мнение

[Новый порядок представления деклараций на осуществление строительных и подготовительных работ, а также их аннулирования](#)

[Категории сложности vs классы последствий: как это повлияет на разрешительную документацию в строительстве](#)

[Чего ожидать от усовершенствования градостроительной деятельности?](#)

[Усовершенствование градостроительной деятельности – 2017. Стало ли проще?](#)

[Изменение разрешительных процедур в строительстве](#)

[Изменения в регулировании градостроительной деятельности и их влияние на строительный бизнес](#)

Актуально

[Снос построенных объектов: основания, порядок и правовые последствия](#)

Переход от категорий сложности объектов строительства к классам последствий: как это повлияет на разрешительную систему в строительстве

17.01.2017 принят Закон Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования градостроительной деятельности", который вступит в законную силу 10.06.2017. Данный Закон вносит изменения в ряд законодательных актов строительной отрасли, в частности в Закон Украины "Об основах градостроения", Закон Украины "О регулировании градостроительной деятельности", Закон Украины "Об ответственности за правонарушения в сфере градостроительной деятельности", а также в другие законы, которые так или иначе регулируют градостроительную деятельность.

Основным изменением стало то, что с момента вступления Закона в силу будет упразднено понятие категории сложности объекта строительства. Вместо него вводится новое понятие – классы последствий. Таким образом, вместо 5 категорий сложности получим **3 класса последствий**:

– класс СС1 – незначительные последствия. К этому классу относится частное жилье, хозяйственные сооружения, дачные дома;

– класс СС2 – средние последствия. Данный класс составляет основная масса городской застройки – многоквартирные жилые дома, школы, больницы, детские сады, торгово-развлекательные центры, офисные здания;

– класс СС3 – существенные последствия. К данному классу относятся большие жилые комплексы,

офисные центры, сложные промышленные сооружения.

Закон был принят для упрощения разрешительной процедуры и с целью соответствия европейскому законодательству. В пояснительной записке авторы Закона настаивают на том, что фактически наличие понятия "категория сложности" является чрезмерным государственным регулированием и становится почвой для злоупотребления недобросовестными застройщиками на этапе определения категории строительства.



Согласно международным нормам ISO 2394:1994 "Общие принципы обеспечения надежности конструкций" и EN 1990:2002 "Основы проектирования конструкций" определены классы последствий, которые с принятием нового Закона теперь продублированы и в украинском законодательстве.

Старые нормы (которые прекратят действовать с 10.06.2017) фактически разделяли самый распространенный средний класс последствий на две категории, вследствие чего застройщики намеренно в документации понижали категорию строительства до третьей, что позволяло им пользоваться не декларативным принципом (предусмотренным для 4-й и 5-й категорий), а разрешительным (предусмотренным для 3-й категории). Таким образом, когда проверка выявляла занижение категории сложности, стройка автоматически переходила в категорию незаконной, от чего страдали инвесторы жилых комплексов. Данная проблема является одной из основных проблем, порождаемых наличием пяти категорий строительства. Будем надеяться, что новый **Закон** искоренит такие прецеденты.

Со вступлением в силу принятого **Закона** предполагается упрощение разрешительной системы, уменьшение количества строительных афер и незаконных строительных, а также активизация процесса децентрализации строительного контроля, который был запущен в Украине.

Однако на практике были и *негативные комментарии* к принятому **Закону**. Прежде всего, предлагалось не упразднить категории, а просто более четко разграничить 3-ю и 4-ю категории сложности, относительно которых и возникало больше всего проблем. Также были комментарии по поводу того, что рынок не успеет так оперативно адаптироваться к новым правилам. Существует мнение, что усиление контроля определения категории сложности застройщиком со стороны государства могло бы полностью уничтожить необходимость принятия Закона, так радикально реформирующего разрешительную систему в строительстве.

Основная проблема, которая может возникнуть вследствие вступления в силу нового **Закона**, – фактическое увеличение срока реализации проектов, поскольку теперь по всем объектам среднего класса и класса с существенными последствиями будет проводиться экспертиза, что загрузит экспертные учреждения и замедлит застройку.

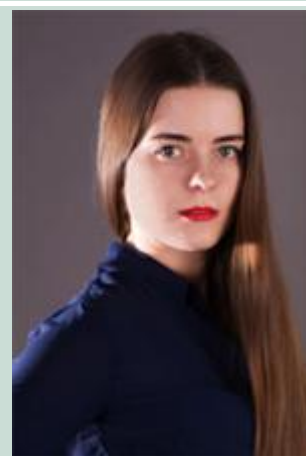
Однако фактически, несмотря на вышеуказанные опасения, новый **Закон** должен приблизить украинское законодательство к международным стандартам в сфере строительства и уменьшить количество недобросовестных застройщиков.

Что касается изменения разрешительной системы в строительстве, то теперь помимо обязательной экспертизы для строительства среднего и существенного классов последствий обязательным также является получение разрешения на строительство. И только наличие такого разрешения предоставляет застройщику право проводить подготовительные и строительные работы, подключать объект строительства к инженерным объектам и сооружениям.

ВЫВОД:

Таким образом, новый **Закон** вносит значительные изменения в действующее законодательство о строительстве: вместо 5 категорий сложности будут действовать 3 класса последствий, вследствие чего весьма упрощается разграничение объектов строительства по классам, что должно послужить толчком для уменьшения злоупотребления недобросовестными застройщиками. Кроме того, в силу вышеуказанных изменений несколько модифицируется и сама разрешительная система, и теперь проведение экспертизы и получение разрешения является обязательным для всех объектов строительства среднего класса последствий и класса существенных последствий.

**Инна Заикина,
юрист
ЮК "Алексей Пуха и Партнеры"**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2017.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2017.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2017

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2017

