**3.1.4. Державна політика України стосовно реалізації проекту, аналіз застосування законодавчої на нормативної бази, включаючи технічні норми та стандарти**

**http://search.ligazakon.ua/l\_doc2.nsf/link1/JF7FQ00A.html**

В Україні на сьогодні відсутня нормативно-правова база, що регламентує чіткий порядок створення саме «розумних міст».

Але під час засідання Комітету з економічних реформ від 25 серпня 2010 року «Національними проектами» були визначені проекти, реалізація яких матиме визначний вплив на соціально-економічний розвиток країни, покращення якості життя громадян і підвищення рівня національної безпеки.

Затверджено наступні пріоритети «Національних проектів»:

- нова енергія

- нова якість життя

- нова інфраструктура

- олімпійська надія – 2022

- агроперспектива

Під час засідання Комітету з економічних реформ було також схвалено концепції наступних «Національних проектів»:

В рамках пріоритету «НОВА ЕНЕРГІЯ»:

«LNG Україна» - створення інфраструктури постачання скрапленогогазув Україну;

«Енергія природи» - будівництво комплексу вітрових,сонячних та малих гідроелектростанцій, виробництво твердого альтернативного палива.

В рамках пріоритету «НОВА ЯКІСТЬ ЖИТТЯ»:

«Доступне житло» - система проектів комплексного будівництва доступного житла;

«Нове життя - нова якість охорони материнства та дитинства;

«Чисте місто» - системакомплексівз переробки твердих побутових відходів;

«Якісна вода» - забезпечення населення України якісною питною водою;

«Відкритий світ» - створення інформаційно-комунікаційної освітньої мережі національного рівняна базі технологій радіозв’язку четвертого покоління (4G);

«Місто майбутнього» - формування стратегічного плану та системи проектів розвитку міста;

«Вчасна допомога» - утворенняєдиних регіональних оперативно-диспетчерських служб з використанням сучасних GPS-технологій для зменшення часу прибуття бригад швидкої медичної допомогидо пацієнта.

В рамках пріоритету «НОВА ІНФРАСТРУКТУРА»:

«Повітряний експрес» - залізничне пасажирське сполучення м. Київ - міжнародний аеропорт "Бориспіль" і будівництво інших інфраструктурних об'єктів Київського регіону;

«Дунайський регіон» - розвиток транспортного сполучення та судноплавства в дунайському регіоні;

«Індустріальні парки» - створення промислово-виробничої інфраструктури;

«Технополіс» - створення інфраструктури інноваційного розвитку та високих технологій.

В рамках пріоритету «ОЛІМПІЙСЬКА НАДІЯ 2022»:

Створення спортивно-туристичної інфраструктури.

В рамках пріоритету «АГРОПЕРСПЕКТИВА»:

«Зерно України» - програма розвитку зерновиробництва з високими виробничими та економічними показниками;

«Відроджене скотарство» - розроблення зерновиробництва з високими виробничими та економічними показниками;

«Зелені ринки» - створення мережі регіональних оптових продовольчих ринків.

[Протокольне рішення від 25 серпня 2010 року за результатами засідання Комітету з економічних реформ - Офiцiйне представництво Президента України](http://www.president.gov.ua/news/18024.html)

[ПОСТАНОВА](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1256-2010-%EF&p=1315140218494452) [КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1256-2010-%EF&p=1315140218494452) [від 8 грудня 2010 р. N 1256 Про затвердження переліку проектів із пріоритетних напрямів соціально-економічного та культурного розвитку (національні проекти), { Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 335 ( 335-2011-п ) від 28.03.2011,](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1256-2010-%EF&p=1315140218494452)[№ 1169 від 16.11.2011](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1169-2011-%D0%BF), [№ 1208 від 16.11.2011](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1208-2011-%D0%BF), [№ 134 від 20.02.2012](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/134-2012-%D0%BF), [№ 661 від 11.07.2012](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/661-2012-%D0%BF/paran2#n2)[}.](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1256-2010-%EF&p=1315140218494452)

 Адже створення «розумних міст» в Україні регламентується Проектом Закону «Про національні проекти України», в якому визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності суб'єктів відносин у сфері підготовки, впровадження та реалізації національних проектів.

Метою цього Закону є створення правових засад для розв'язання стратегічних соціально-економічних проблем держави, покращення якості життя громадян, додаткового залучення інвестицій і підтримки розвитку економіки України інноваційним шляхом.

Також для реалізації проектів «розумних міст» особливе значення посідає аналіз правових питань, пов’язаних із землевідведенням, а також з юридичним статусом та правовми обмеженнями зелених ділянок, що виводяться під «розумні міста».

Як зазначено у розділі 6.2 цього звіту, п’ять запропонованих ділянок є великими територіями площею від 100 га до 240 га в Києві. Ці ділянки є складними територіями з точки зору їх теперішньої забудови, яка для різних ділянок сформована комерційною забудовою (виробничі, промислові, складські та торгівельні будівлі підприємств та організацій різної форми власності, в тому числі автозаправки та автосалони), громадською забудовою (спортивні споруди, виставковий центр), житловою забудовою (приватні і багатоквартирні житлові будинки), гаражами, а також будівлями навчальних закладів.
Як вже згадувалося раніше у цьому звіті, ми дали запит Замовникові надати чіткі вхідні дані щодо таких питань:
- Документи, що підтверджують межі ділянок (в тому числі площу), що розглядаються, право власності і цільове призначення (державний акт на право власності на земельну ділянку, договір оренди земельної ділянки з відповідними додатками згідно вимог законодавства або витяг з поземельної книги, технічна документація із землеустрою щодо відведення земельних ділянок, тощо).
- Документи, що підтверджують площу і право власності на будівлі, розташовані на ділянці, яка є предметом аналізу, зокрема загальна площа, цільове призначення, група капітальності на основі і разом із планами БТІ (свідоцтво на право власності на будівлю або договір купівлі-продажу будівлі та витяг про реєстрацію права власності на будівлю (реєстрацію здійснює БТІ), технічна документація на будівлю, що виготовляється БТІ).
Ми розуміємо, що БТІ робить заміри будівель і видає відповідну інформацію про їх площу на момент інвентаризації або на момент покупки. Оскільки такі дії, у більшості випадків, не вчинялися щодо будівель, розташованих на ділянках, що розглядається, надання інформації про площу і право власності на будівлі, розташовані на ділянках, є неможливим в рамках даного етапу проекту.
Тому для цілей оцінки можливих затрат на підготовку ділянок для девелопменту, в тому числі їх консолідацію та відселення теперішніх користувачів, ми самостійно, на основі додатково узгоджених із Замовником припущень, обраховували приблизну площу ділянок, яку займають різноманітні підприємства та організації, а також приблизну площу будівель, які потрібно буде винести із територій п’яти ділянок, що розглядаються, у випадку їх комплексного девелопменту.
Очевидним залишається те, що окрім фінансово затратної частини, консолідація ділянок і відселення теперішніх власників із примусовим відчуженням їх майна буде складною процедурою, пов’язаною із високими ризиками, в тому числі складністю прогнозування часу, необхідного для повного успішного завершення цієї процедури.
Ми також впевнені, що ефективна реалізація такого масштабного містобудівного проекту неможлива без створення спеціального правового поля. Як ми описували у розділі 5 цього звіту, у більшості європейських країн була створена спеціальна правова база, яка регулює правові аспекти реалізації таких стратегічних містобудівних проектів (детальніше дивіться Розділ 5.3).

У зв’язку з тим, що аналіз правових питань виходить за межі професійної компетенції компанії DTZ. У зв’язку з тим, що відповідна не інформація не була надана Замовника, в процесі виконання робіт по проекту ми базувалися на наших припущеннях, узгоджених із Замовником.
Для детального вивчення та мінімізації ризиків юридичного характеру, пов’язаних із девелопментом ділянок, ми рекомендуємо звернутися за повним правовим аналізом до кваліфікованих профільних спеціалістів, котрі спеціалізуються на правових питаннях.
Вже на даному етапі робіт по проекту ми звернулися до фахівців міжнародної юридичної компанії DLA Piper (ТОВ "Ді Ел Ей ПАЙПЕР УКРАЇНА") за професійними коментарями щодо правових питань, пов’язаних із землеволодінням та землекористуваннмя, а також правовими обмеженнями використання земельних ділянок. Загальні роз’яснення, любязно надані нам висококваліфікованими фахівцями DLA Piper, представлені нижче у цьому звіті.
ЗАГАЛЬНИЙ ОГЛЯД ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ
ЩОДО КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ МІСЦЕВИМИ ОРГАНАМИ ВЛАДИ"
Наталія Кочергіна, Партнер та Глава практики нерухомості
Natalia.Kochergina@dlapiper.com
Дмитро Пікалов, старший юрист
Dmytro.Pikalov@dlapiper.com
ТОВ "Ді Ел Ей ПАЙПЕР УКРАЇНА"
ВСТУП
Проект "Київ-Сіті" планується реалізувати на одній з 5 потенційних ділянок ("Ділянки"), які попередньо визначені Київською міською державною адміністрацією. В межах Ділянок знаходяться відведені земельні ділянки та об’єкти нерухомого майна ("Майно"), що розташовані на них, які перебувають у державній, комунальній та приватній власності.
Для цілей реалізації проекту "Київ-Сіті" передбачається, що усе Майно в межах Ділянок акумулюється у комунальній власності територіальної громади міста Києва, зокрема:
1. Усі земельні ділянки та об’єкти нерухомого майна, що перебувають у приватній власності, викуповуються у власників Київською міською радою або державною адміністрацією.
2 Об’єкти нерухомого майна, що перебувають у державній власності , передаються у комунальну власність.
3. Оренду та інші види користування земельними ділянками мають бути припиненні із зарахуванням таких земельних ділянок до земель запасу.
У якості загального висновку, беручи до уваги структуру проекту "Київ-Сіті", що розглядається, та вимоги чинного законодавства України, ми вважаємо, що з юридичної точки зору стадію проекту, протягом якої має відбутися консолідація Ділянок у комунальній власності, буде практично неможливо реалізувати на практиці. Зокрема, з метою примусового припинення прав приватних осіб (права власності, оренди тощо) на земельні ділянки та об’єкти нерухомого майна, Київській міській влади, скоріш за все, доведеться ініціювати численні судові процеси, що можуть бути доволі затратними та тривалими. З метою спрощення такої стадії проекту, міська влада може розглянути можливість ініціювання змін до законодавства України, які необхідні для втілення проекту. До реалізації проекту, також радимо провести юридичну експертизу (legal due diligence) Майна, яке знаходиться на Ділянках. Нижче міститься огляд положень законодавства України, що застосовується до передачі об’єктів нерухомого майна та землі в межах Ділянок в комунальну власність територіальної громади м. Києва.