

**Аналітична записка**  
**з питань порівняльного законодавства щодо здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежними недержавними (приватними) суб'єктами\***

**Анотація.** В аналітичній записці здійснено порівняльний аналіз та узагальнення законодавства щодо здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежними недержавними (приватними) суб'єктами, у межах поставлених у зверненні питань:

- умови та порядок делегування повноважень здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежним недержавним (приватним) суб'єктам;

- нагляд за діяльністю незалежних недержавних (приватних) суб'єктів архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю з боку держави;

- повноваження та відповідальність незалежних недержавних (приватних) суб'єктів під час здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю.

У межах дослідження було проаналізовано законодавство України та п'яти європейських країн: Великої Британії, Ірландії, Німеччини, Франції та Норвегії. Встановлено, що делегування повноважень здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежним недержавним (приватним) суб'єктам є одним із проявів загальної для європейських країн тенденції до поступової дерегуляції вказаної сфери. Процес такого делегування супроводжується запровадженням нових систем сертифікації та дозвільних систем, які покликані гарантувати належне виконання незалежними недержавними (приватними) суб'єктами архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю своїх обов'язків.

## **I. Вступна частина**

Архітектурно-будівельний (містобудівний) контроль в Україні здійснюється складною, розгалуженою і досить централізованою системою органів публічної влади.

Водночас архітектурно-будівельний контроль у країнах Європейського Союзу здійснюється як на державному рівні, так і незалежними (приватними) особами. Наприклад, у Франції такий контроль має змішаний характер: функцію контролю виконують державні органи (зокрема, в особі Наукового центру будівельної техніки, CSTB) та приватні особи із залученням системи страхування. У літературі відзначається, що особливістю такого контролю є можливість втручання контролерів, що є обов'язковим тільки для громадських будівель і приватного сектора. Натомість архітектурно-будівельний контроль в Ірландії здійснюється спеціальними органами державної влади. В Австрії, Хорватії, Ісландії, Норвегії, Словенії, Чехії, Естонії, Норвегії, Іспанії, Швеції до

архітектурно-будівельного контролю можуть залучатися незалежні приватні експерти<sup>1</sup>.

У Бельгії, Данії, Естонії, Франції, Іспанії будівельний контроль пов'язаний із системою загальнообов'язкового страхування, що забезпечує прозорість здійснення контрольних функцій, гарантує безпеку та надійність архітектурних споруд. Загалом, за твердженням фахівців, для Європейського Союзу властива загальна тенденція до часткового делегування органами державної влади своїх повноважень у сфері здійснення архітектурно-будівельного контролю незалежним приватним установам або експертам, які поступово стають невід'ємною складовою процесу організації контролю<sup>2</sup>.

Суб'єктна множинність означеної системи в Україні зумовлена специфікою і складністю самої містобудівної діяльності (за видами, формами, категоріями складності, класами наслідків (відповідальності) тощо).

Предметом звернення є аналіз та узагальнення законодавства іноземних держав (пріоритет – законодавство держав-членів Європейського Союзу) в аспекті здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежними недержавними (приватним) суб'єктами, а саме:

- умови та порядок делегування повноважень;
- нагляд з боку держави за їх діяльністю;
- повноваження та відповідальність.

## **II. Основна частина**

Правові засади архітектурно-будівельного контролю в Україні в основному визначені в законах України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність» та «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Статтею 41 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль визначено як сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт. Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Водночас, якщо замовником будівництва є фізичні особи, такий контроль відповідно до цього ж Закону здійснюється з урахуванням особливостей правового статусу таких осіб.

---

<sup>1</sup> Building control System in Europe URL: [https://www.cebc.eu/fles/reports/bcr\\_-\\_issue\\_2\\_-\\_sep\\_2006.pdf](https://www.cebc.eu/fles/reports/bcr_-_issue_2_-_sep_2006.pdf)

<sup>2</sup> Лисенко В. В. Закордонний досвід здійснення містобудівної діяльності. *Держава і регіони. Серія: Державне управління*. 2019. №4 (68). С. 136–140.

Інституційно державний архітектурно-будівельний контроль в Україні представлений системою суб'єктів – органів і посадових осіб виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Частиною другою статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим (далі – АРК), Рада міністрів АРК, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи. Відповідно до статті 6 зазначеного Закону управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою АРК, Радою міністрів АРК, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування. Частиною третьою вказаної статті 6 Закону визначено органи державного архітектурно-будівельного контролю, до яких віднесено:

- 1) структурні підрозділи з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій;
- 2) виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад.

Органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.12.2020 р. № 1340 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду» (зі змінами, внесеними постановами Уряду від 29.03.2021 р. № 303 та від 02.06.2021 р. № 570) утворено Державну інспекцію архітектури та містобудування України як центральний орган виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій, який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Основним завданням Державної інспекції архітектури та містобудування України (далі – ДІАМ) є реалізація державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, а саме: підготовка та внесення на розгляд Міністра пропозицій щодо забезпечення формування державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; здійснення в межах повноважень, визначених законом, державного архітектурно-будівельного контролю за дотриманням замовниками, підприємствами, що надають технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта будівництва, архітекторами та іншими проектувальниками, підрядниками, експертами, експертними

організаціями та відповідальними виконавцями робіт, інженерами-консультантами, власниками будівель та лінійних споруд вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт; здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил територіальними органами ДІАМ, уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських держадміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності (далі – об'єкти нагляду), під час провадження ними містобудівної діяльності; ліцензування видів господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, та здійснення контролю за додержанням суб'єктами господарювання ліцензійних умов провадження видів господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками виконання дозвільних та реєстраційних функцій у будівництві у визначених законодавством випадках.

ДІАМ здійснює свої повноваження безпосередньо та через утворені в установленому порядку територіальні органи.

Дослідження правового статусу ДІАМ, повноважень посадових осіб цього органу виконавчої влади дає підстави стверджувати про складний характер його компетенції та поєднання власне управлінських, сервісних, інспекційно-контрольних та наглядових функцій<sup>3</sup>.

Наприклад, у Польщі відповідно до Закону «Будівельне право» (1994 р.) діяльність у сфері контролю в будівництві здійснюється двома окремими адміністративними органами: архітектурно-будівельною адміністрацією, яка виконує адміністративно-правову функцію, та адміністрацією будівельного нагляду, за якою закріплена інспекційно-контрольна функція.

Примірне положення про органи державного архітектурно-будівельного контролю затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 р. № 671. Вказаним Положенням, зокрема, визначено, що орган державного архітектурно-будівельного контролю утворюється як структурний підрозділ Київської та Севастопольської міськдержадміністрації та як виконавчий орган сільської, селищної, міської ради. Основними їх завданнями є здійснення відповідно до закону державного архітектурно-будівельного контролю, виконання дозвільних та реєстраційних функцій у сфері містобудівної діяльності.

---

<sup>3</sup> Наприклад, у Польщі відповідно до Закону «Будівельне право» (1994 р.) діяльність у сфері контролю в будівництві здійснюється двома окремими адміністративними органами: архітектурно-будівельною адміністрацією, яка виконує адміністративно-правову функцію, та адміністрацією будівельного нагляду, за якою закріплена інспекційно-контрольна функція (Кудрявцев О.В. Правове регулювання діяльності Державної архітектурно-будівельної інспекції в Україні. *Lex Portus*. 2017. № 1 (3). С. 107–123).

Структурні підрозділи з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій і виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад у межах делегованих законом державних повноважень є підконтрольними центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, а їхні рішення можуть бути розглянуті у порядку державного архітектурно-будівельного нагляду або оскаржені до суду.

Статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється на об'єктах будівництва в порядку проведення планових і позапланових перевірок за територіальним принципом.

Для реалізації завдань органи державного архітектурно-будівельного контролю наділені відповідними повноваженнями (доступу до відповідних об'єктів, проведення перевірок, отримання документів, видання приписів щодо усунення порушень вимог законодавства, зупинення підготовчих і будівельних робіт тощо), а також юрисдикційними функціями щодо розгляду справ про адміністративні правопорушення та справ про правопорушення у сфері містобудівної діяльності.

Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 р. № 553 (зі змінами). Зазначеним Порядком визначено процедуру здійснення заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками, сертифікованими відповідальними виконавцями робіт, підприємствами, що надають технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта будівництва, та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт. Визначено основні форми проведення контролю (планові та позапланові перевірки), підстави для їх проведення, повноваження посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю, порядок оформлення результатів такого контролю (форми документів) та визначено строки для усунення відповідних порушень.

ДІАМ реалізує свої наглядові повноваження відповідно до статті 41-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 19.08.2015 р. № 968 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, яким визначено механізм нагляду.

Зміст державного архітектурно-будівельного нагляду становить сукупність заходів, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування й архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій і виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності, вимог законодавства у сфері

містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час провадження ними містобудівної діяльності.

З метою здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду головні інспектори будівельного нагляду наділені відповідними повноваженнями, зокрема, вони мають право: перевіряти законність рішень у сфері містобудівної діяльності, прийнятих об'єктами нагляду; витребувати від органів державної влади, фізичних та юридичних осіб документи й матеріали щодо предмета нагляду, одержувати інформацію з автоматизованих інформаційних і довідкових систем, реєстрів та баз даних, створених органами державної влади; безперешкодного доступу до місць будівництва об'єктів, приміщень, документів та матеріалів, необхідних для здійснення нагляду; вимагати від органів державного архітектурно-будівельного контролю проведення перевірок у разі наявності ознак порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил; залучати у разі потреби до здійснення нагляду фахівців підприємств, установ, організацій, контрольних і фінансових органів; використовувати відомості електронної системи.

Нагляд здійснюється головними інспекторами будівельного нагляду ДІАМ шляхом проведення планових, позапланових, документальних і камеральних перевірок.

У разі виявлення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, вчинених об'єктами нагляду, головні інспектори будівельного нагляду мають право: видавати обов'язкові до виконання об'єктами нагляду приписи про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності; притягати посадових осіб об'єктів нагляду до відповідальності за вчинені правопорушення відповідно до закону; ініціювати притягнення посадових осіб об'єктів нагляду до дисциплінарної відповідальності; вносити подання про звільнення посадової особи об'єкта нагляду до органу, який здійснив його призначення; вносити подання про позбавлення права виконувати певні види робіт посадової особи об'єкта нагляду до органу, яким таке право надавалося; звертатися до суду з позовами про скасування рішень, прийнятих об'єктами нагляду, які порушують вимоги законодавства у сфері містобудівної діяльності, з подальшим оприлюдненням такої інформації на порталі електронної системи; зупиняти дію рішень, прийнятих об'єктами нагляду відповідно до визначених Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» повноважень, які порушують вимоги законодавства у сфері містобудівної діяльності (крім документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів), з одночасним поданням позову до суду про скасування такого рішення та подальшим оприлюдненням такої інформації на порталі електронної системи.

Варто звернути увагу, що здійснення контрольних і наглядових функцій у сфері будівництва в Україні не є прерогативою тільки органів державної влади. Так, статтею 11 Закону України «Про архітектурну діяльність» передбачено, що під час будівництва здійснюється авторський і технічний нагляд. Технічний нагляд

забезпечується замовником і здійснюється особами, які мають кваліфікаційний сертифікат. Авторський нагляд здійснюється архітектором – автором проекту об'єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими ними особами. Авторський нагляд здійснюється відповідно до законодавства та договору із замовником.

У разі виявлення відхилень від проектних рішень, допущених під час будівництва об'єкта архітектури, та відмови підрядника щодо їх усунення, особа, яка здійснює авторський або технічний нагляд, повідомляє про це замовника й орган державного архітектурно-будівельного контролю для вжиття заходів відповідно до законодавства.

Обов'язок щодо здійснення технічного нагляду може бути покладений замовником на спеціалізовану організацію чи спеціаліста з технічного нагляду або на інженера-консультанта, з визначенням у договорі підряду їхніх повноважень. Примірні форми договорів про здійснення технічного нагляду та про надання інженерно-консультаційних послуг у будівництві затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері архітектури.

Розглянемо системи будівельного контролю п'яти європейських країн (Великої Британії, Ірландії, Німеччини, Франції та Норвегії), де приватні суб'єкти будівельного контролю відіграють значну роль у процесі контролю якості будівництва. Проведений аналіз засвідчив, що делегування повноважень здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежним недержавним (приватним) суб'єктам є одним із проявів загальної для європейських країн тенденції поступової дерегуляції вказаної сфери, що спостерігається в останні десятиліття. Процес такого делегування супроводжується запровадженням нових систем сертифікації та дозвільних систем, які покликані гарантувати, що незалежні недержавні (приватні) суб'єкти архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю будуть виконувати свої обов'язки належним чином.

**Велика Британія.** Основні нормативні акти: Building Act 1984<sup>4</sup>; The Building (Approved Inspectors etc.) Regulations 2010<sup>5</sup>.

Приватними суб'єктами архітектурно-будівельного контролю – уповноваженими інспекторами (approved inspectors) – можуть бути як фізичні, так і юридичні особи (у формі ТОВ). Вони повинні бути внесені до спеціального реєстру – Construction Industry Council Approved Inspectors Register (CICAIR)<sup>6</sup>. Процедура перевірки на відповідність вимогам охоплює чотири стадії: подання заяви<sup>7</sup>; попередня кваліфікаційна перевірка реєстратором; співбесіда перед

---

<sup>4</sup> Building Act 1984. 31st October 1984. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>

<sup>5</sup> The Building (Approved Inspectors etc.) Regulations 2010. 6th September 2010. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2215>

<sup>6</sup> Approved Inspectors Register. URL: <https://www.cicair.org.uk/approved-inspectors-register>

<sup>7</sup> Approved Inspectors Application Form. URL: <https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/12/Approved-Inspector-Application-Form-Dec-2020.pdf>

комісією; повідомлення про прийняття рішення. За подання заяви сплачується відповідний збір. Також сплачується щорічний реєстраційний збір.

Уповноважені інспектори зобов'язані дотримуватися Кодексу поведінки уповноважених інспекторів – Code of Conduct for Approved Inspectors<sup>8</sup>. За порушення Кодексу поведінки до уповноважених інспекторів можуть бути застосовані дисциплінарні заходи, зокрема попередження, вимога щодо проходження спеціального навчання, вимога щодо проведення аудиту, обмеження діяльності за характером, типом, місцем розташування нових об'єктів, виключення з реєстру строком до п'яти років тощо. Також уповноважені інспектори повинні дотримуватися Стандартів здійснення будівельного контролю – Building Control Performance Standards<sup>9</sup>. Кожні п'ять років уповноважені інспектори проходять повторну перевірку шляхом аудиту, їх відповідальність повинна бути застрахована, зокрема й після припинення діяльності (mandatory run-off cover).

У Великій Британії передбачена альтернативність вибору, тобто замовник будівництва може обирати орган з містобудівного контролю: уповноважених інспекторів або відповідний орган місцевої влади (local authority building control).

Якщо замовник будівництва вирішить призначити уповноваженого інспектора, вони спільно повинні повідомити місцеву владу про запланований будівельний проект, подавши «первинне повідомлення» (initial notice). Після цього місцева влада покладе відповідальність за перевірку будівельних норм на уповноваженого інспектора. Це може покласти обов'язок на уповноваженого інспектора:

- проконсультувати замовника щодо будівельних норм;
- проконсультувати замовника щодо інформації, яку необхідно надати органам влади;
- перевірити проект на відповідність будівельним нормам;
- видати сертифікат відповідності проекту, якщо це передбачено;
- перевіряти хід виконання робіт;
- оформити підсумковий сертифікат (final certificate), який буде слугувати доказом, що роботи були схвалені, та що вони відповідають нормам.

Якщо роботи не відповідають будівельним нормам, уповноважений інспектор не видає підсумковий сертифікат. У разі розбіжності між замовником будівництва й уповноваженим інспектором вони можуть скасувати початкове повідомлення, і тоді відповідальність за перевірку дотримання будівельних норм буде покладена на органи місцевої влади.

---

<sup>8</sup> Code of Conduct for Approved Inspectors. 1 January 2017. URL: [https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/02/02CICAIR\\_CodeofConduct\\_01.01.2017.pdf](https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/02/02CICAIR_CodeofConduct_01.01.2017.pdf)

<sup>9</sup> Building Control Performance Standards. January 2017. URL: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/585965/Building\\_Control\\_Performance\\_Standards\\_2017\\_Final.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/585965/Building_Control_Performance_Standards_2017_Final.pdf)



**Німеччина.** Основні нормативні акти: Musterbauordnung (MBO) 2002<sup>10</sup>; Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) 2021/1<sup>11</sup>. У Німеччині регулювання містобудівної діяльності належить до повноважень федеральних земель, однак вказані модельні акти покладені в основу будівельних кодексів федеральних земель, які, по суті, містять схожі положення<sup>12</sup>.

Німецьку модель можна розглядати як поєднання державного та приватного містобудівного контролю. Місцева влада формально відповідає за містобудівний контроль та видачу дозволів. Однак, приватні суб'єкти – визнані експерти (Prüfsachverständige) також відіграють важливу роль у процесі забезпечення якості будівництва. Їх можна залучити до перевірки проекту на початку процесу. Вони можуть відповідати за нагляд під час будівництва. Після завершення будівництва вони можуть забезпечити остаточний контроль. Для належного виконання цих завдань визнані експерти повинні відповідати низці вимог. Такими є вимоги щодо рівня освіти, набутого практичного досвіду та віку (від 35 до 68 років). Існують загальноприйняті вимоги щодо належного знання матеріалів, економічних й екологічних питань експлуатації будівлі та будівельних норм. Також вимагається глибоке знання ролі, яку відіграють приватні суб'єкти та уряд у процесі будівництва. Крім того, вимоги до досвіду та знань повинні стосуватися конкретної сфери, у якій кандидат хоче бути визнаним експертом. Такий досвід повинен бути підтвердженим. Рішення про визнання експертом діє протягом п'яти років, цей термін можна продовжити після повторної перевірки. Визнання експертом припиняється, коли визнаний експерт скасовує реєстрацію або досяг максимального віку (68 років). Професійна організація також може виключити експертів з реєстрів у випадку, наприклад, серйозного невиконання обов'язків. Визнані експерти мають бути незалежними: вони не повинні бути залучені до процесу розробки проекту, який контролюють, а також не повинні мати жодних стосунків зі сторонами, залученими до будівництва. Якщо незалежний експерт діє від імені муніципалітету, він несе таку ж відповідальність, як і муніципальний чиновник. Основна відповідальність залишається за урядом. Визнані експерти повинні мати страхування цивільної відповідальності<sup>13</sup>.

З точки зору процедури, в Німеччині розрізняються будівельні роботи, що звільнені від будівельного контролю, роботи, що мають виконуватися за «спрощеною» процедурою, і роботи, що підпадають під звичайну дозвільну процедуру. Попередньо місцевим органам будівельного контролю необхідно

<sup>10</sup> Musterbauordnung (MBO) 2002, geändert September 2019. URL: [https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO\\_2019.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO_2019.pdf)

<sup>11</sup> Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) 2021/1. URL: [https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Referat/P5/Technische\\_Bestimmungen/MVVTB\\_2021-1.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Referat/P5/Technische_Bestimmungen/MVVTB_2021-1.pdf)

<sup>12</sup> ECPRD Request 3480: Illegal Construction - Reply provided by the Bundesrat. URL: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/278518>

<sup>13</sup> Meijer Frits and Henk Visscher (2016) QuickScan van buitenlandse stelsels van kwaliteitsborging in Engeland, Ierland, Duitsland, Frankrijk, Noorwegen, Zweden en Australië, (Quick scan of quality control systems for building in Germany, England & Wales, France, Ireland, Norway, Sweden and Australia) Delft: Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, OTB.

надати докази, завірені визнанням експертом, що проект забудови відповідає основним вимогам. Простий дозвільний порядок поширюється на будівництво малоповерхових житлових будинків та інших будівель малого ризику. Місцевий орган будівельного контролю не перевіряє проекти, якщо проєктанти засвідчують, що вони відповідають будівельним нормам. Конструктивний проєкт повинен бути розрахований кваліфікованим інженером-будівельником та перевірений визнанням експертом. Сертифікат про закінчення не видається. До решти будівельних робіт застосовується стандартна процедура отримання дозволу на будівництво. Заявка на будівництво (і супровідні документи) повинні бути підписані сертифікованим архітектором або інженером. Як правило, визнаний експерт перевіряє відповідність технічним вимогам (особливо конструктивній стійкості та пожежній безпеці). Під час будівництва контроль здійснюється місцевим органом будівельного контролю та керівником об'єкта. Органи будівельного контролю зазвичай доручають перевірку визнанням експертам. Про закінчення будівництва необхідно повідомити місцеві органи будівельного контролю для перевірки. У разі відповідності будівництва встановленим вимогам місцева влада видає сертифікат<sup>14</sup>.

**Франція.** Основні нормативні акти: Code de l'urbanisme<sup>15</sup>; Code de la construction et de l'habitation<sup>16</sup>.

У Франції вже майже сорок років діє державно-приватна система будівельного контролю. Розрізняють три категорії будівельних робіт. Ремонтні роботи та невеликі безпечні роботи звільнені від будь-якої процедури контролю. Про просту будівельну діяльність (до певної площі) необхідно повідомляти місцеві органи будівельного контролю. Ці органи також мають бути повідомлені після завершення робіт, після чого буде видано сертифікат завершення. Усі інші види будівництва потребують дозволу на будівництво та регулюються відповідно до звичайної процедури. Складність плану визначає процедуру контролю якості. Для відносно нескладних робіт зареєстрований архітектор повинен заявити, що план відповідає нормативним вимогам. Після завершення будівництва необхідно надіслати повідомлення місцевим органам будівельного контролю, перш ніж його можна буде прийняти в експлуатацію. На практиці такі роботи майже не контролюються під час будівництва ні муніципалітетами, ні приватними контролерами<sup>17</sup>. Для складних будівельних робіт з підвищеним ризиком контроль якості приватними контролюючими організаціями обов'язковий.

---

<sup>14</sup> Meijer, F., & Visscher H. Are building regulatory systems in European countries climate proof? In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Volume I - Creating built environments of new opportunities (2016) pp. 806-815.

<sup>15</sup> Code de l'urbanisme. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075?init=true&page=1&query=Code+de+l%27urbanisme&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075?init=true&page=1&query=Code+de+l%27urbanisme&searchField=ALL&tab_selection=all)

<sup>16</sup> Code de la construction et de l'habitation. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074096/>

<sup>17</sup> Meijer, F., & Visscher H. Are building regulatory systems in European countries climate proof? In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Volume I - Creating built environments of new opportunities (2016) pp. 806-815.

На етапі проектування заявник уже може залучити приватну контрольну агенцію для надання консультацій. Роль приватного суб'єкта будівельного контролю, яка вимагається законом, починається з оцінки проекту. На цьому етапі детально перевіряються всі відповідні документи (проектні та будівельні креслення, розрахунки міцності тощо). Будівельний майданчик також відвідують і перевіряють перед початком будівництва. Після етапу оцінки проекту приватна компанія із забезпечення якості складає звіт – *Initiale de Control Technique*, частиною якого є план контролю на етапі будівництва, що вказує, які компоненти/будівельні дії перевіряються і в який час. Нагляд здійснюється за допомогою встановлених схем контролю, причому частота та зміст переважно залежать від розміру та функції будівлі<sup>18</sup>.

Законодавчо розрізняють обов'язкові та добровільні компоненти, які повинні (можуть) бути перевірені. Обов'язкові компоненти перевірки включають:

- конструктивну безпеку (наприклад, опорна конструкція, фундаменти, каркас будівлі, дах і монтажні частини, які нерозривно пов'язані з будівлею);
- особисту безпеку: всі вимоги, встановлені для забезпечення безпеки мешканців будівлі, користувачів і відвідувачів; доступність для людей з обмеженими можливостями;
- безпеку людей у сейсмонезбезпечних районах (цей перелік може відрізнятися залежно від типу будівлі та місцевості).

Крім того, за бажанням заявника можуть бути визначені інші компоненти, які має перевірити приватний суб'єкт будівельного контролю.

Під час будівництва приватний суб'єкт будівельного контролю повинен забезпечити виконання робіт відповідно до технічних вимог. Він також має переконатися, що сама будівельна компанія та будь-який залучений архітектор належним чином здійснюють свою діяльність з перевірки та нагляду. На цьому етапі приватний суб'єкт будівельного контролю може проводити випадкові візуальні перевірки на будівельному майданчику та брати участь у будь-яких будівельних нарадах.

Перед завершенням робіт спеціаліст із забезпечення якості перевіряє, чи дотримано вимоги щодо водонепроникності, протипожежної безпеки тощо. У своєму кінцевому звіті (*Report Finale de Control Technique*) приватний суб'єкт будівельного контролю вказує, як пройшов процес нагляду, і заявляє, що будівля відповідає вимогам. Забудовник/заявник повинен (протягом тридцяти днів після завершення) надіслати заяву до місцевих органів будівельного контролю про завершення будівництва. Для громадських будівель та багатоповерхових будинків необхідно оформити дозвіл на введення в експлуатацію. Місцевий орган

---

<sup>18</sup> Meijer Frits and Henk Visscher (2016) *QuickScan van buitenlandse stelsels van kwaliteitsborging in Engeland, Ierland, Duitsland, Frankrijk, Noorwegen, Zweden en Australië*, (Quick scan of quality control systems for building in Germany, England & Wales, France, Ireland, Norway, Sweden and Australia) Delft: Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, OTB.

будівельного контролю може оглянути будівлю і, перш за все, перевірити, чи вона відповідає вимогам безпеки.

Нині у Франції існує близько сорока приватних компаній із забезпечення будівельного контролю (Bureaux de Contrôle Technique). Майже половина всього нового будівництва у Франції контролюється цими агентствами.

Вимоги до завдань й обов'язків приватних суб'єктів будівельного контролю, а також процедури допуску визначені в Законі про будівництво та житло. Потенційні приватні суб'єкти будівельного контролю повинні надати велику кількість даних, щоб підтвердити свої знання та досвід. Це включає професійну кваліфікацію, практичний досвід і незалежність.

Акредитація або сертифікат надається в одній, або, якщо дозволяє кваліфікація, у кількох професійних сферах. Існує 15 компетенцій, які поділяються на п'ять категорій:

- сертифікати A1 і A2 – дають право перевіряти всі технічні правила для всіх будівель;

- сертифікати B1 і B2 – дають повноваження перевіряти певні вимоги для всіх будівель (такі як безпека конструкції, пожежна безпека);

- сертифікати від C1 до C6 – стосуються випробувань і нагляду за введенням в експлуатацію;

- сертифікат D дозволяє перевірити всі технічні вимоги до будівельних робіт;

- сертифікати від E1 до E4 – стосуються окремих категорій інженерних робіт (інфраструктурні роботи, водопроводи тощо).

Приватні компанії із забезпечення будівельного контролю мають бути незалежними. У будівництві, яке контролюється, вони не повинні виконувати проектної, будівельної або консультативної функції.

Акредитацію приватних компаній із забезпечення будівельного контролю здійснює Французький комітет з акредитації (Comité français d'accréditation – Cofrac)<sup>19</sup>. Після акредитації приватні компанії із забезпечення будівельного контролю повинні бути попередньо схвалені та визнані відомчими органами влади, перш ніж вони зможуть розпочати роботу. Сертифікат дійсний протягом п'яти років. Акредитовані організації мають щорічно подавати звіт про свою діяльність. Крім того, вони періодично перевіряються Французьким комітетом з акредитації на предмет відповідності вимогам, таким, як система якості, використовувані методи, навчання та навички персоналу тощо.

Приватні компанії із забезпечення будівельного контролю повинні оформити обов'язковий 10-річний поліс страхування відповідальності, що покриватиме переважно ремонт прихованих дефектів і банкрутство під час будівництва. У разі виявлення помилки або пошкодження тягар доказування лежить на компанії із забезпечення будівельного контролю або на будівельнику. В принципі, приватні

---

<sup>19</sup> Comité français d'accréditation (Cofrac). URL: <https://www.cofrac.fr/qui-sommes-nous>

компанії із забезпечення будівельного контролю не несуть відповідальності, якщо, наприклад, зможуть доказати, що:

- пошкодження не покриваються гарантійним страхуванням, і тому не впливають на безпеку конструкції чи особи;
- пошкодження виникли внаслідок компонента будівлі, що не підлягав перевірці;
- пошкодження пов'язані з природними факторами або тому, що будівельник не дотримався чіткої поради приватної компанії із забезпечення будівельного контролю.

**Ірландія.** Основні нормативні акти: Building Control Regulations 1997<sup>20</sup>; Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works<sup>21</sup>; Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works (2016) Role of Assigned Certifier<sup>22</sup>.

У 2014 році систему державно-приватного будівельного контролю було реформовано на майже повністю приватну систему контролю якості. У новій системі за контроль якості будівельних робіт відповідають компетентні приватні суб'єкти<sup>23</sup>. При цьому вимоги до приватних суб'єктів будівельного контролю – призначених суб'єктів сертифікації (assigned certifier) – стали жорсткішими, а нагляд за ними з боку місцевих органів будівельного контролю було посилено.

Призначений суб'єкт сертифікації – компетентна особа, внесена до професійного реєстру, призначена власником будівлі для перевірки та сертифікації будівельних робіт відповідно до Правил будівельного контролю (§ 2 Building Control Regulations).

Призначеними як суб'єкт сертифікації можуть бути:

- 1) архітектори, які внесені до реєстру (Register of Architects<sup>24</sup>), що веде Королівський інститут архітекторів Ірландії (Royal Institute of the Architects of Ireland – RIAI<sup>25</sup>);
- 2) будівельні інспектори, які внесені до реєстру (Register of Building and Quantity Surveyors<sup>26</sup>), що веде Товариство дипломованих інспекторів Ірландії (Society of Chartered Surveyors Ireland – SCSI<sup>27</sup>);

---

<sup>20</sup> Building Control (Amendment) Regulations 2021 (S.I. No. 229 of 2021) URL: <https://revisedacts.lawreform.ie/eli/1997/si/496/revised/en/html>

<sup>21</sup> Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works. September, 2016. URL: [https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/2016-10-21\\_code\\_of\\_practice\\_for\\_inspecting\\_and\\_certifying\\_buildings\\_and\\_works\\_final\\_version-2016.pdf](https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/2016-10-21_code_of_practice_for_inspecting_and_certifying_buildings_and_works_final_version-2016.pdf)

<sup>22</sup> Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works (2016) Role of Assigned Certifier Date 23rd April 2020. URL: [https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/content-page/attachments/20200423\\_cs\\_nbcmp\\_note\\_-\\_assigned\\_certifier\\_-\\_requirement\\_for\\_inspections\\_003.pdf](https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/content-page/attachments/20200423_cs_nbcmp_note_-_assigned_certifier_-_requirement_for_inspections_003.pdf)

<sup>23</sup> Meijer, F., & Visscher H. Are building regulatory systems in European countries climate proof? In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Volume I - Creating built environments of new opportunities (2016) pp. 806-815.

<sup>24</sup> Register of Architects. URL: <https://www.riai.ie/work-with-an-architect/register-of-architects>

<sup>25</sup> The RIAI. URL: <https://www.riai.ie/the-riai>

<sup>26</sup> Register of Building and Quantity Surveyors. URL: <https://scsi.ie/the-register/check-the-register>

<sup>27</sup> Society of Chartered Surveyors Ireland. URL: <https://scsi.ie/about-us/who-we-are>

3) дипломовані інженери, які є членами Інституту цивільних інженерів Ірландії (Institution of Civil Engineers of Ireland – Engineers Ireland<sup>28</sup>) відповідно до розділу 7 Закону про Інститут цивільних інженерів Ірландії (поправка до Статуту) 1969 року<sup>29</sup> (§ 4.2.1 Building Control Regulations).

Кожна із зазначених організацій визначає низку вимог до освіти, кваліфікації та професійного досвіду кандидатів, а також встановлює спеціальний порядок набуття членства (внесення до реєстру). Кандидат також повинен скласти професійний практичний іспит (пройти співбесіду) і продемонструвати, що він має достатній професійний досвід. Набуття членства (внесення до реєстру) покладає на особу обов'язок дотримуватися відповідних правил поведінки чи етичного кодексу відповідної організації<sup>30</sup>. Порушення таких правил поведінки чи етичних норм може тягнути за собою притягнення до дисциплінарної відповідальності, аж до втрати членства (виключення з реєстру).

Суб'єкт сертифікації признається власником будівлі (замовником будівництва). Призначений суб'єкт сертифікації зобов'язаний інспектувати й координувати інспекційну діяльність інших осіб під час будівництва, а також сертифікувати будівництво чи будівельні роботи після їх завершення. Основними обов'язками суб'єкта сертифікації є:

- підготовка й підписання передбачених законом сертифікатів – сертифікат відповідності на початку (Certificate of Compliance at commencement) та після завершення будівельних робіт (Certificate of Compliance on Completion);
- координація процедури сертифікації іншими особами;
- розробка й контроль плану інспекції будівництва та підтвердження його виконання;
- взаємодія з місцевим органом будівельного контролю;
- ведення записів перевірок (§ 3.5 Building Control Regulations).

У той же час місцеві органи будівельного контролю мають широкі повноваження щодо інспектування, примусового виконання та ініціювання судового провадження. Інспектування місцевими органами будівельного контролю здійснюються в інтересах громадської безпеки та правопорядку. Це не звільняє власників будівель, будівельників, проектувальників або призначених суб'єктів сертифікації від їхніх обов'язків щодо здійснення будівельних робіт відповідно до вимог будівельних норм.

Після отримання від замовника будівництва повідомлення про початок робіт, про призначення забудовника й суб'єкта сертифікації та визначення їх зобов'язань,

---

<sup>28</sup> Find a member. URL: <https://www.engineersireland.ie/Professionals/Membership/Members/Find-a-member/Search-members/>

<sup>29</sup> The Institution of Civil Engineers of Ireland (Charter Amendment) Act, 1969. URL: <https://www.irishstatutebook.ie/eli/1969/prv/1/enacted/en/print>

<sup>30</sup> Code of Ethics. The Institution of Engineers of Ireland (Engineers Ireland). URL: <https://www.engineersireland.ie/LinkClick.aspx?fileticket=aYi4uK1rTog%3d&portalid=0&resourceView=1>; Code of professional Conduct standards for Building surveyors. 28th February 2008. URL: [https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/code\\_of\\_professional\\_conduct\\_standards\\_Building\\_Surveyors.pdf](https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/code_of_professional_conduct_standards_Building_Surveyors.pdf)

а також сертифікату проекту та супровідних планів і документації місцевий орган будівельного контролю здійснює перевірку наданої документації. На стадії будівництва місцевий орган будівельного контролю здійснює оцінку й перевірку будівельних робіт, застосовуючи при цьому підхід, що ґрунтується на управлінні ризиками. Це включатиме розгляд таких питань, як: використання будівлі, тип конструкції, рівень досвіду команди проектувальників і будівельника, минулий досвід щодо дотримання вимог сторонами, залученими до проекту. На підставі цього проводиться вибіркова оцінка та перевірка.

Роль місцевого органу будівельного контролю на етапі завершення будівництва полягає у затвердженні сертифікату відповідності та внесенні відомостей про нього до відповідного реєстру (§ 3.6 Building Control Regulations).

**Норвегія.** Основні нормативні акти: Planning and Building Act (2008)<sup>31</sup>; Regulations relating to building applications (Building Application Regulations)<sup>32</sup>.

У 1997 році Норвегія кардинально змінила традиційну систему будівельного контролю, який покладався на державні органи. Ці реформи повністю змінили систему, не лише перекинувши відповідальність за дотримання нормативних вимог на приватний сектор, але й закріпивши значну її частину за самими проектувальниками та будівельними підрядниками. Такий підхід до самосертифікації залежав від державних кваліфікованих проектувальників і підрядників та суттєво зменшив роль технічного контролю з боку третьої особи, який не був обов'язковим для ключових компонентів будівлі. Норвезька система не забезпечувала належного контролю якості й інструментів нагляду, необхідних для отримання очікуваних результатів якості. Державна система ліцензування була недостатньою для того, щоб гарантувати, що схвалені державою проектувальники та підрядники дотримуються будівельних стандартів<sup>33</sup>. У 2012 році набула чинності нова нормативна база. Суть системи (самосертифікація) не змінилася, але стримування й протипаги для забезпечення якості процесу будівельного контролю значно посилюються. Стали суворішими вимоги та нагляд як за якістю, так і за незалежністю контролю<sup>34</sup>.

---

<sup>31</sup> Act of 27 June 2008 No. 71 relating to Planning and the Processing of Building Applications (the Planning and Building Act) (the Planning part). URL: <https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/planning-building-act/id570450>; The Planning and Building Act ("Plan- og bygningsloven") – Building part. URL: <https://dibk.no/globalassets/byggeregler/the-planning-and-building-act.pdf>. Переклад цих нормативних актів на англійську мову було здійснено Міністерством місцевого самоврядування та модернізації Норвегії. Див.: ECPRD request 4207: Construction law – opinions of expert authorities – Reply provided by the Norwegian Parliamentary Research Service. URL: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/479521>

<sup>32</sup> Laid down by the Ministry of Local Government and Regional Development on 26 March 2010 pursuant to the Act of 27 June 2008 No. 71 relating to planning and the processing of building applications (Planning and Building Act). URL: [https://dibk.no/globalassets/byggeregler/building\\_application\\_regulations.pdf](https://dibk.no/globalassets/byggeregler/building_application_regulations.pdf)

<sup>33</sup> World Bank Group (2013) Investment Climate: good practices for construction regulation and enforcement reform (guidelines for reformers), January, Washington.

<sup>34</sup> Meijer, F., & Visscher H. Are building regulatory systems in European countries climate proof? In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Volume I - Creating built environments of new opportunities (2016) pp. 806-815.

Приватним суб'єктом будівельного контролю – відповідальним контролером (англ. responsible controller) – може бути лише компанія, що зареєстрована як «визнана будівельна компанія» норвезьким національним експертним центром у сфері будівництва – Директоратом з якості будівництва (Direktoratet for byggkvalitet – DIBK<sup>35</sup>). Вимоги щодо такого визнання регулюються Законом про планування та будівництво. Такими вимогами до компанії є: реєстрація в Норвезькому реєстрі компаній; система її якості повинна бути пристосована до функції відповідального контролера; підтверджена компетенція та професійна кваліфікація для виконання функції відповідального контролера. Докази та відомості про виконання вимог повинні бути подані в письмовій формі. Визнані будівельні компанії зобов'язані укласти договір страхування професійної відповідальності.

Відповідальний контролер повинен бути незалежним (з точки зору правового статусу, кадрових чи фінансових відносин) від компанії, що виконує роботу, яка підлягає перевірці. Відповідальний контролер готує декларацію про перевірку (англ. – verification declaration):

- для проекту – письмове підтвердження того, що проект перевірений відповідальним контролером у межах його компетенції та відповідає вимогам і дозволам, передбаченим відповідно до Закону про планування та будівництво;

- для виконання робіт – письмове підтвердження того, що виконання робіт перевірено відповідальним контролером у межах його компетенції й відповідає будівельній документації, вимогам до виконання та дозволам, передбаченим відповідно до Закону про планування та будівництво.

Основними обов'язками відповідального контролера є:

- планування та проведення перевірок;
- підготовка кінцевого звіту й декларацій про перевірку, в яких відображається те, що було перевірено, будь-які виявлені невідповідності, і те, як ці невідповідності були усунені;

- перевірка проекту на відповідність вимогам, передбаченим або відповідно до Закону про планування та будівництво, та сповіщення відповідних відповідальних підприємств про виявлені невідповідності;

- забезпечення усунення невідповідностей відповідальними підприємствами та повідомлення місцевого органу будівельного контролю, якщо невідповідності не буде усунено;

- координація перевірки з іншими відповідальними контролерами, якщо беруть участь більше ніж один відповідальний контролер.

### **III. Висновки**

**1. Щодо першого питання про умови й порядок делегування повноважень здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю незалежним недержавним (приватним) суб'єктам**

---

<sup>35</sup> Direktoratet for byggkvalitet. URL: <https://dibk.no>



У всіх країнах, законодавство яких було предметом дослідження, де є приватні суб'єкти архітектурно-будівельного контролю, вони повинні бути сертифіковані, офіційно визнані або отримати відповідний дозвіл. Наприклад: у Великій Британії такі суб'єкти повинні бути сертифіковані та внесені до відповідного реєстру; у Франції – мають бути сертифіковані й акредитовані, при чому французькі організації можуть бути сертифіковані для різних сфер контролю (наприклад, усі правила чи лише правила пожежної безпеки тощо); в Ірландії основним засобом встановлення компетентності приватних суб'єктів є їх унесення до державних реєстрів.

Залежно від країни, приватними суб'єктами архітектурно-будівельного контролю можуть бути фізичні особи (Німеччина), фізичні або юридичні особи (Велика Британія), юридичні особи (Франція).

Вимоги, які висуваються до приватних суб'єктів архітектурно-будівельного контролю, загалом подібні в різних країнах і передбачають:

- відповідний освітній ступінь;
- практичний досвід, що повинен бути належним чином підтверджений документами та/або іспитом;
- належне страхування професійної відповідальності;
- незалежний статус – не може бути жодних зв'язків чи відносин з іншими сторонами, які беруть участь у проектуванні або будівництві відповідної споруди.

## **2. Щодо другого питання про нагляд за діяльністю незалежних недержавних (приватних) суб'єктів архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю з боку держави**

Аналіз зарубіжного досвіду показав, що взаємозв'язок приватних суб'єктів архітектурно-будівельного контролю з державними органами, що здійснюють контроль та нагляд у відповідній сфері, у різних країнах має суттєві відмінності. Водночас можемо виділити три моделі: 1) нагляд за діяльністю суб'єктів приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю здійснює орган державної влади (орган місцевого самоврядування); 2) нагляд за діяльністю суб'єктів приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю здійснює спеціально створена органом державної влади організація (установа), якій делегуються повноваження щодо акредитації (сертифікації) таких суб'єктів, а також притягнення їх до дисциплінарної відповідальності (зокрема й у вигляді позбавлення статусу такого суб'єкта); 3) нагляд за діяльністю суб'єктів приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю здійснює професійне об'єднання таких суб'єктів, якому можуть делегуватися повноваження щодо акредитації (сертифікації) таких суб'єктів, а також притягнення їх до дисциплінарної відповідальності (зокрема й у вигляді позбавлення статусу такого суб'єкта).

## **3. Щодо третього питання про повноваження й відповідальність незалежних недержавних (приватних) суб'єктів під час здійснення архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю**

Правовий статус приватних суб'єктів архітектурно-будівельного контролю значно відрізняється залежно від обраної в країні моделі співвідношення приватного й державного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю. Можемо виділити такі три моделі: 1) суб'єкти приватного й державного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю мають однакові повноваження, а замовник будівництва на власний вибір залучає відповідно або суб'єкта приватного, або державного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю; 2) повноваження суб'єктів приватного та державного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю розмежовані за класом об'єктів будівництва, залежно від ризиків, які вони можуть спричинити; 3) суб'єкт приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю здійснює перевірку проекту, ходу виконання будівельних робіт, завершеного об'єкту будівництва на відповідність встановленим вимогам, складає за результатами перевірки відповідні акти, які підлягають затвердженню державним (місцевим) органом архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю.

Обсяг відповідальності суб'єкта приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю також залежить від обраної в країні моделі співвідношення приватного та державного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю. Щодо цивільно-правової відповідальності за шкоду, заподіяну внаслідок неналежного виконання суб'єктом приватного архітектурно-будівельного (містобудівного) контролю, то вона підлягає обов'язковому страхуванню.

*Дослідницька служба  
Верховної Ради України*

*\*Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*

*При написанні матеріалів було використано інформацію із бази ЕСРРД. Відповідні матеріали не призначені для використання у власних наукових дослідженнях.*

**Список використаних джерел:**

1. Act of 27 June 2008 № 71 relating to Planning and the Processing of Building Applications (the Planning and Building Act) (the Planning part). URL: <https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/planning-building-act/id570450>
2. Approved Inspectors Application Form. URL: <https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/12/Approved-Inspector-Application-Form-Dec-2020.pdf>
3. Approved Inspectors Register. URL: <https://www.cicair.org.uk/approved-inspectors-register>
4. Building Act 1984. 31st October 1984. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>
5. Building Control (Amendment) Regulations 2021 (S.I. № 229 of 2021). URL: <https://revisedacts.lawreform.ie/eli/1997/si/496/revised/en/html>
6. Building Control Performance Standards. January 2017. URL: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/585965/Building\\_Control\\_Performance\\_Standards\\_2017\\_Final.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/585965/Building_Control_Performance_Standards_2017_Final.pdf)
7. Code de la construction et de l'habitation. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074096/>
8. Code de l'urbanisme. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075?init=true&page=1&query=Code+de+l%27urbanisme&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075?init=true&page=1&query=Code+de+l%27urbanisme&searchField=ALL&tab_selection=all)
9. Code of Conduct for Approved Inspectors. 1 January 2017. URL: [https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/02/02CICAIR\\_CodeofConduct\\_01.01.2017.pdf](https://cicair.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/02/02CICAIR_CodeofConduct_01.01.2017.pdf)
10. Code of Ethics. The Institution of Engineers of Ireland (Engineers Ireland). URL: <https://www.engineersireland.ie/LinkClick.aspx?fileticket=aYi4uK1rTog%3d&portalid=0&resourceView=1>
11. Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works. September, 2016. URL: [https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/2016-10-21\\_code\\_of\\_practice\\_for\\_inspecting\\_and\\_certifying\\_buildings\\_and\\_works\\_final\\_version-2016.pdf](https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/2016-10-21_code_of_practice_for_inspecting_and_certifying_buildings_and_works_final_version-2016.pdf)
12. Code of Practice for Inspecting and Certifying Buildings and Works (2016) Role of Assigned Certifier Date 23<sup>rd</sup> April 2020. URL: [https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/content-page/attachments/20200423\\_cs\\_nbcmp\\_note\\_-\\_assigned\\_certifier\\_-\\_requirement\\_for\\_inspections\\_003.pdf](https://nbco.localgov.ie/sites/default/files/content-page/attachments/20200423_cs_nbcmp_note_-_assigned_certifier_-_requirement_for_inspections_003.pdf)
13. Code of professional Conduct standards for Building surveyors. 28th February 2008. URL: [https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/code\\_of\\_professional\\_conduct\\_standards\\_Building\\_Surveyors.pdf](https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/code_of_professional_conduct_standards_Building_Surveyors.pdf)
14. Comité français d'accréditation (Cofrac). URL: <https://www.cofrac.fr/qui-sommes-nous>
15. Direktoratet for byggkvalitet. URL: <https://dibk.no>

16. ECPRD Request 3480: Illegal Construction - Reply provided by the Bundesrat. URL: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/278518>
17. ECPRD Request 4207: Construction law – opinions of expert authorities – Reply provided by the Norwegian Parliamentary Research Service. URL: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/479521>
18. Find a member. URL: <https://www.engineersireland.ie/Professionals/Membership/Members/Find-a-member/Search-members/>
19. Laid down by the Ministry of Local Government and Regional Development on 26 March 2010 pursuant to the Act of 27 June 2008 No. 71 relating to planning and the processing of building applications (Planning and Building Act). URL: [https://dibk.no/globalassets/byggeregler/building\\_application\\_regulations.pdf](https://dibk.no/globalassets/byggeregler/building_application_regulations.pdf)
20. Meijer Frits and Henk Visscher (2016) QuickScan van buitenlandse stelsels van kwaliteitsborging in Engeland, Ierland, Duitsland, Frankrijk, Noorwegen, Zweden en Australië, (Quick scan of quality control systems for building in Germany, England & Wales, France, Ireland, Norway, Sweden and Australia) Delft: Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, OTB.
21. Meijer, F., & Visscher H. Are building regulatory systems in European countries climate proof? In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Volume I - Creating built environments of new opportunities (2016) pp. 806-815.
22. Musterbauordnung (MBO) 2002, geändert September 2019. URL: [https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO\\_2019.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO_2019.pdf)
23. Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) 2021/1. URL: [https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Referat/P5/Technische\\_Bestimmungen/MVVTB\\_2021-1.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Referat/P5/Technische_Bestimmungen/MVVTB_2021-1.pdf)
24. Register of Architects. URL: <https://www.riai.ie/work-with-an-architect/register-of-architects>
25. Register of Building and Quantity Surveyors. URL: <https://scsi.ie/the-register/check-the-register>
26. Society of Chartered Surveyors Ireland. URL: <https://scsi.ie/about-us/who-we-are>
27. The Building (Approved Inspectors etc.) Regulations 2010. 6th September 2010. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2215>
28. The Institution of Civil Engineers of Ireland (Charter Amendment) Act, 1969. URL: <https://www.irishstatutebook.ie/eli/1969/prv/1/enacted/en/print>
29. The Planning and Building Act ("Plan- og bygningsloven") – Building part. URL: <https://dibk.no/globalassets/byggeregler/the-planning-and-building-act.pdf>
30. The RIAI. URL: <https://www.riai.ie/the-riai>
31. World Bank Group (2013) Investment Climate: good practices for construction regulation and enforcement reform (guidelines for reformers), January, Washington.
32. Кудрявцев О. В. Правове регулювання діяльності Державної архітектурно-будівельної інспекції в Україні. *Lex Portus*. 2017. № 1 (3). С. 107–123.

33. Лисенко В. В. Закордонний досвід здійснення містобудівної діяльності. *Держава і регіони. Серія: Державне управління*. 2019. № 4 (68). С. 136–140.