

# Головний корупційний ризик у забудові: як містобудівні умови гальмують галузь

19:03 24.04.2026 Пт  
5 хв

Протягом багатьох років містобудівні умови для проєктування об'єктів лишаються основним чинником виникнення корупційних схем у будівельній галузі

 [Юлія Бойко](#)



Девелопери знайшли спосіб, як збити ціни на житло через подолання корупції (фото: facebook.com/luckyland.dim)

**Отримання містобудівних умов та обмежень залишається головним адміністративним бар'єром для житлового будівництва. В Українській асоціації девелоперів вважають, що галузі потрібен механізм апеляції на протиправні відмови або бездіяльність місцевої влади при видачі МУО.**

Про це повідомляє [РБК-Україна](#) з посиланням на результати великого галузевого [опитування](#) "Адміністративні бар'єри у житловому будівництві".

**Читайте також:** [Ринок нерухомості "ожив": де в Україні будують найбільше і яке житло в попиті](#)

Згідно з дослідженням, містобудівні умови та обмеження є одним із найбільш проблемних етапів для запуску проєктів житлового будівництва.

МУО - це базовий документ, що визначає параметри майбутнього об'єкта: допустиму висотність, щільність забудови, відступи від червоних ліній, межі ділянки, вимоги до благоустрою, озеленення та інші планувальні обмеження. Фактично, саме цей документ диктує межі проєктування.

Фактично МУО визначають, що саме і в яких межах можна проєктувати на конкретній земельній ділянці.

**"Ручний режим" та корупційні ризики: чому МУО стали бар'єром**

Як зазначають в Асоціації, результати дослідження показали: процедура отримання МУО залишається найнеефективнішою процедурою, а отже найбільшим адміністративним бар'єром.

Серед понад десяти чинників, що стримують реалізацію девелоперських проєктів, саме складнощі з отриманням містобудівних умов та обмежень (МУО) посіли перше місце. На це вказали більшість респондентів.

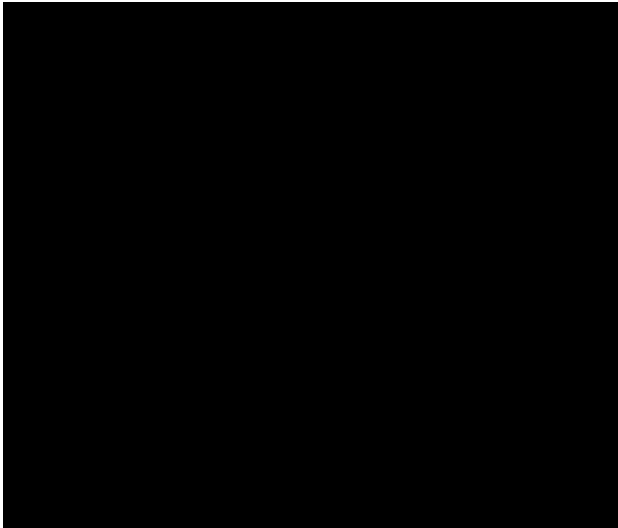
Також процедура отримання МУО увійшла до трійки процедур,

які найбільше потребують оптимізації саме на місцевому рівні.

"МУО залишаються одним із найбільш чутливих етапів для будівництва. Формально це мав би бути зрозумілий документ - цифровий витяг з генерального плану із параметрами майбутнього об'єкта", - говорить голова Української асоціації девелоперів Євген Фаворов.

Втім, на практиці саме на цьому етапі девелопери часто стикаються з ручним режимом керування, через що строки затягуються, з'являються необґрунтовані положення та відмови, а одні й ті самі норми трактуються по-різному.

"Для ринку критично важливо мати зрозумілий механізм апеляції", - додає він.



*Найскладніші етапи проекту (скріншот: ua-developers.com.ua)*

Проблемність процедури МУО підтверджують не лише дані галузі, а й висновки Національного агентства з питань запобігання корупції.

Так, у [проекті](#) Антикорупційної стратегії на 2026-2030 роки НАЗК зазначало, що існуючий порядок отримання вихідних даних на проектування створює умови для корупційних зловживань та незаконної забудови, а законодавчі підходи до видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки має бути системно переглянуто.

Окрім того, у своєму [звіті](#) НАЗК також вказувало, що МУО, які формально мають повторювати вимоги містобудівної документації на місцевому рівні на конкретну земельну ділянку, на практиці надаються місцевими посадовцями "в ручному режимі". Це створює можливості для затягування процедур, необґрунтованих відмов або маніпуляцій зі змістом обмежень.

### **Довіра до ДІАМ та потреба в механізмі апеляції**

В УАД зазначають, що результати дослідження також фіксують дефіцит довіри до місцевого рівня ухвалення рішень.

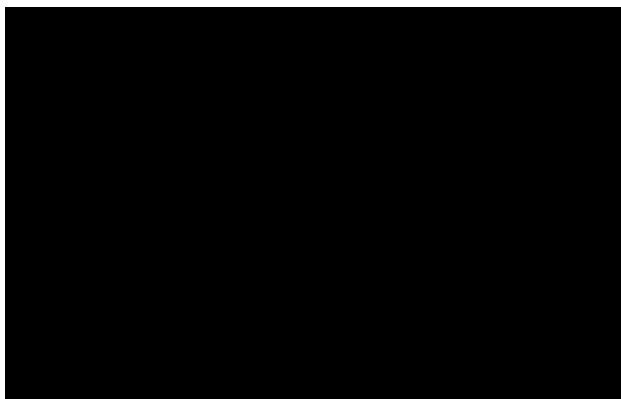
За даними опитування, рівень довіри до державної влади серед респондентів є вищим, ніж до місцевої - це 5,0 проти 3,0 бала. Водночас реформа ДАБІ у ДІАМ отримала одну з найвищих оцінок серед вимірюваних у дослідженні показників - 7,04 бала з 10.

"ДІАМ уже підтвердила свою дієвість як реформований орган державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Для ринку важливо, щоб там, де є протиправна відмова або блокування процесу на місцях, існував зрозумілий і незалежний механізм апеляції, перегляду. Це питання справедливих правил гри", - зазначає Фаворов.

В Асоціації підкреслюють, що про позбавлення громад повноважень у сфері містобудування не йдеться. Місцева влада має зберігати свою роль у формуванні містобудівної політики, затвердженні документації та визначенні розвитку територій.

Водночас у випадках, коли уповноважений орган безпідставно відмовляє у видачі МУО або не ухвалює рішення у встановлений строк, бізнес має мати інструмент захисту законного проєкту.

"Галузь вимагає створити механізм апеляції у випадках протиправних відмов. Про те, щоб забирати повноваження у громад тут немає й мови. Має бути запобіжник від бездіяльності або зловживань. Якщо проєкт відповідає законодавству та містобудівній документації, він не має блокуватися місяцями. Для таких випадків потрібен незалежний і зрозумілий механізм апеляції", - наголосив Фаворов.



*МУО залишаються одним із найбільш чутливих етапів для будівництва (фото: facebook.com/luckyland.dim)*

## Цифровізація як стратегічний вихід для ринку

Стратегічним рішенням для сфери називають повну цифровізацію та автоматизацію формування МУО.

НАЗК у своїх рекомендаціях також визначало автоматизацію управлінських рішень і трансформацію аналогової процедури надання МУО в цифрову як один із ключових інструментів мінімізації корупційних ризиків.

Оскільки девелоперський ринок більше довіряє саме цифровізації та реформованому державному нагляду, то механізм апеляції через ДІАМ може бути гарним проміжним рішенням до повної автоматизації МУО.

Кінцева мета - прибрати будь-які можливості для корупції, маніпуляцій і затягування процедур.

В УАД вважають, що зменшення корупційних ризиків у процедурі МУО, створення зрозумілого механізму апеляції та подальша цифровізація процедур сприятимуть запуску нових житлових проєктів та відповідно збільшення пропозиції житла для тих, хто його потребує, тобто військових, ВПО та інших категорій, яким надаються пільги для його придбання.

Раніше в інтерв'ю РБК-Україна виконавча директорка "Ковальської" Ольга Пилипенко розповіла про зміну стратегії групи, ризики купівлі дешевого житла та перехід до будівництва автономних житлових комплексів.



Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!





Більше по темі:

## НОВИНИ



Голод на позиціях,  
відставки командирів: що  
відомо про гучний скандал  
у 14-й ОМБр

## АНАЛІТИКА



Юлія Акімова, Ростислав  
Шаправський

Довіра українців до поліції  
нищиться через  
мобілізацію: інтерв'ю з  
Іваном Вигівським

## НОВИНИ

Новини України

Війна в Україні

Економіка

Світ

Надзвичайні події

## ПОЛІТИКА

## БІЗНЕС

Економіка

Фінанси

Авто

Tech

Енергетика

## АНАЛІТИКА

Статті

Інтерв'ю

Точка зору

## ЖИТТЯ

Гроші

Зміни

Освіта

Суспільство

## РОЗВАГИ

Шоу бізнес

Поради

[Гороскопи](#)

[Свята](#)

[Цікаве](#)

[Спорт](#)

## LIFESTYLE

[Психологія](#)

[Їжа](#)

[Подорожі](#)

[Здорове життя](#)

[Мода та краса](#)



[Про компанію](#)

[Редакційна політика і стандарти](#)

[Як стати нашим автором](#)

[Правила користування](#)

[Правова інформація](#)

[Політика конфіденційності](#)

[Контакти](#)

[Команда](#)

[Вакансії в РБК-Україна](#)

[Розмістити рекламу](#)



Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка portalу - <https://www.rbc.ua>. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Promo», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.

© LLC «UBT MEDIA», 2006-2026.