

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЇ

з дисципліни «Вступ до архітектури та будівництва»

Тема: «Нормативно-правова база будівництва в Україні»

План лекції:

1. Поняття нормативно-правової бази будівництва
2. Система та ієрархія регулювання будівельної діяльності
3. Базові закони: правова рамка будівельної діяльності
4. Постанови Кабінету Міністрів України: «механіка» реалізації законів
5. ЄДЕССБ і цифровізація будівельних процедур
6. Накази профільного міністерства, ДБН і кошторисні Норми
7. Державні будівельні норми
8. Національні стандарти ДСТУ
9. Нормування будівельної продукції
10. Стандарти та технічні умови підприємств і організацій

1. Поняття нормативно-правової бази будівництва

Будівництво є сферою з підвищеним рівнем правового та технічного регулювання, оскільки результат будівельної діяльності безпосередньо пов'язаний із безпекою людей, надійністю споруд, використанням земельних ресурсів, впливом на довкілля, доступністю середовища, енергоефективністю, охороною культурної спадщини та значними інвестиціями. Тому окремий об'єкт будівництва одночасно підпадає під дію кількох груп вимог: містобудівних, архітектурних, конструктивних, пожежних, санітарних, екологічних, трудових, кошторисних та процедурних.

Під нормативно-правовою базою будівництва розуміють систему нормативно-правових і нормативно-технічних документів, що визначають правовий статус учасників будівництва, процедури планування та реалізації проєктів, обов'язкові вимоги до об'єктів і процесів, порядок контролю, оцінювання відповідності та відповідальність за порушення. Водночас поняття

«нормативно-правова база» є ширшим за перелік ДБН, до неї входять закони, підзаконні акти, будівельні норми, а також стандарти й технічні специфікації у випадках, коли вони застосовуються відповідно до закону, будівельних норм або договору.

2. Система та ієрархія регулювання будівельної діяльності

Система документів що регулюють будівельну діяльність може бути подана як чотири рівні: законодавчий, урядовий, відомчий та технічний. Така схема є зручною, однак юридично її слід читати з урахуванням загальної ієрархії джерел права. Конституція України має найвищу юридичну силу, закони приймаються на її основі та мають вищу юридичну силу порівняно з підзаконними актами, постанови Кабінету Міністрів і нормативні накази центральних органів виконавчої влади конкретизують законодавчі приписи у межах наданих повноважень. При цьому технічні нормативи не можуть змінювати положення закону або виходити за межі предмета регулювання, визначеного законом.

Рівень	Основні документи	Функція у будівництві
Законодавчий	Закони України	Визначають правові засади, права та обов'язки учасників, принципи містобудування, нормування, стандартизації, технічного регулювання.
Урядовий	Постанови та розпорядження КМУ	Установлюють порядки реалізації законів: набуття права на виконання робіт, експертиза, введення в експлуатацію, функціонування ЄДЕССБ тощо.
Відомчий	Нормативні накази профільних центральних органів виконавчої влади	Затверджують або вводять у дію документи у межах компетенції органу, зокрема будівельні норми та кошторисні норми/настанови.
Нормативно-технічний	ДБН, ГБН, національні стандарти, технічні умови, регламентні технічні специфікації	Конкретизують технічні, функціональні, безпекові, випробувальні й процедурні вимоги до об'єктів, процесів та продукції.

3. Базові закони та правова рамка будівельної діяльності

Законодавчий рівень формує «правила гри», зокрема визначає компетенцію органів влади, статус учасників будівництва, процедури

планування територій і реалізації проєктів, систему нормування та стандартизації, а також відповідальність.

Нормативний акт	Що регулює	Практичне значення для фахівця
Закон № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»	Планування територій, вихідні дані, проєктування, класи наслідків, дозвольні та реєстраційні процедури, ЄДЕССБ, прийняття в експлуатацію.	Є центральним процедурним законом для реалізації більшості будівельних проєктів.
Закон № 687-XIV «Про архітектурну діяльність»	Правові та організаційні засади архітектурної діяльності, професійна відповідальність, авторський нагляд, кваліфікаційні вимоги.	Визначає роль і персональну відповідальність сертифікованих виконавців окремих видів робіт.
Закон № 208/94-ВР «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»	Фінансова відповідальність суб'єктів містобудування за визначені законом правопорушення.	Дає розуміння юридичних наслідків порушення дозвольних, проєктних та інших установлених вимог.
Закон № 1704-VI «Про будівельні норми»	Розроблення, затвердження, реєстрація, застосування та актуалізація будівельних норм.	Встановлює обов'язковість вимог будівельних норм і правила застосування посилань на стандарти.
Закон № 1315-VII «Про стандартизацію»	Національна стандартизація, статус стандартів, національний орган стандартизації, застосування стандартів і технічних умов.	Пояснює, чому ДСТУ загалом є добровільними та коли їх застосування набуває обов'язкового характеру.
Закон № 124-VIII «Про технічні регламенти та оцінку відповідності»	Загальна рамка технічного регулювання та процедур оцінки відповідності.	Важливий для обладнання, виробів і систем, для яких діють технічні регламенти.
Закон № 850-IX «Про надання будівельної продукції на ринку»	Оцінювання та декларування показників будівельної продукції, регламентні технічні специфікації, обов'язки виробників та інших економічних операторів.	Формує спеціальну систему ринкового обігу будівельної продукції, наближену до моделі ЄС.

4. Постанови Кабінету Міністрів України як механіка реалізації законів

Закони визначають принципи та повноваження, але для практичної реалізації потрібні детальні процедури: які документи подаються, в якій формі, ким реєструються, які підстави для відмови, як оформлюється результат. Саме тому значна частина щоденної роботи замовника, проєктувальника, експертної

організації або органу контролю базується на порядках, затверджених постановами Кабінету Міністрів.

Постанова	Предмет регулювання	Ключове практичне питання
№ 466 від 13.04.2011	Виконання підготовчих і будівельних робіт.	Яким документом набувається право на виконання робіт і як відбувається його реєстрація.
№ 461 від 13.04.2011	Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.	Декларація готовності або сертифікат; підстави та процедура.
№ 560 від 11.05.2011	Затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи.	Коли експертиза є обов'язковою, які аспекти перевіряються, ким і як затверджується проєкт.
№ 681 від 23.06.2021	Функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.	Електронні кабінети, реєстри, подання та обмін даними, взаємодія з іншими державними інформаційними ресурсами.
№ 722 від 24.06.2022	Особливості дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану.	Тимчасові спеціальні правила, що діють паралельно з базовими порядками.

5. ЄДЕССБ і цифровізація будівельних процедур

Єдина державна електронна система у сфері будівництва є не просто «сайтом для подання документів», а державною інформаційною інфраструктурою, в якій формуються, реєструються та перевіряються значні масиви містобудівних і будівельних даних (доступ до ресурсу: <https://e-construction.gov.ua/>). Через електронні кабінети реалізуються адміністративні та професійні дії, а система взаємодіє з іншими державними реєстрами й кадастрами у випадках, визначених законодавством.

Практичний ефект цифровізації полягає у простежуваності життєвого циклу документа: від проєктної та експертної інформації до дозвільних документів і відомостей про прийняття об'єкта в експлуатацію. Для інженера це означає, що правильність метаданих, зокрема адреси, кадастрових ідентифікаторів, класу наслідків, даних про сертифікованих виконавців, версії проєктної документації стає частиною професійної якості проєкту, а не лише адміністративною формальністю.

6. Накази профільного міністерства, ДБН і кошторисні норми

Станом на 2026 рік центральним органом виконавчої влади, що формує і реалізує державну політику у відповідних напрямках будівництва та розвитку територій, є Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрозвитку).

Накази профільного міністерства є інструментом затвердження або введення в дію нормативних і методичних документів у межах його компетенції. Це, зокрема, стосується державних будівельних норм і кошторисних норм. Водночас національні стандарти ДСТУ належать до системи національної стандартизації та приймаються національним органом стандартизації, а не профільним міністерством як будівельні норми.

Кошторисне нормування

Наказом Мінрегіону від 01.11.2021 № 281 було затверджено сучасні кошторисні норми, зокрема «Настанову з визначення вартості будівництва» (доступ до ресурсу: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/2699601180912256347). Вона замінила попередній масив ДСТУ кошторисного блоку. Для робіт, що здійснюються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств та інших визначених джерел, у період воєнного стану додатково діють спеціальні правила, установлені постановою КМУ № 1512 від 19.11.2025 у чинній редакції.

Примітка. Кошторисні норми не слід механічно прирівнювати до звичайних «рекомендацій для ринку». Обов'язковість і порядок їх застосування залежать від джерела фінансування, виду об'єкта та прямої вказівки відповідного нормативного акта. Для приватного договору сторони можуть визначати договірні правила ціноутворення у межах законодавства, але це не скасовує обов'язкових вимог там, де вони прямо встановлені.

7. Державні будівельні норми

Державні будівельні норми (ДБН) – це нормативні акти технічного характеру, що містять обов’язкові вимоги у сфері будівництва. Закон «Про будівельні норми» прямо встановлює обов’язковість вимог будівельних норм для відповідних об’єктів нормування. Їх функція полягає не у «порадах» проєктувальнику, а у встановленні мінімально необхідного нормативного рівня безпеки, функціональності та інших регульованих характеристик.

Позначення ДБН є системним кодом, за яким можна орієнтовно встановити групу документа. Електронний каталог ЄДЕССБ станом на 2026 рік містить понад сто ДБН і дозволяє перевірити актуальний статус конкретного документа. Наприклад, у каталозі як чинні зазначено ДБН А.1.1-1:2009 «Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення», ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» та ДБН А.3.1-5:2016, що регулює організацію будівельного виробництва.

Посилання ДБН на ДСТУ

Особливу увагу потрібно звернути на механізм нормативного посилання. Закон № 1704-VI передбачає, що якщо будівельні норми містять посилання на національні стандарти щодо виготовлення містобудівної, проєктної, науково-проєктної та робочої документації, методів проєктування, виконання робіт, випробувань, конструктивних та інженерних систем, такі стандарти є обов’язковими до застосування у відповідному нормативному контексті.

Класифікаційна структура ДБН



Клас А

Організаційно-методичні документи

А.1 (стандартизація)

- засади системи нормування й стандартизації у будівництві, класифікацію докум., вимоги до їх побудови, оновлення

А.2 (проектування)

- регламентує склад і зміст проєктної документації, заг. правила підготовки матеріалів на різних стадіях проєктування;

А.3 (виробництво)

- організація будівельного виробництва, правила виконання робіт, загальні вимоги до технологічних процесів та ОП під час будівництва



Клас Б

Містобудівні документи

Б.1 (містобудування)

- норми, що задають рамки містобудівної діяльності на рівні територій

Б.2 (планування)

- вимоги до планування і забудови територій населених пунктів, зонування, щільності, інсоляції/шуму, транспортної доступності й ін.



Клас В

технічні документи (вимоги, об'єкти/продукція, експлуатація/ремонт)

В.1 (вимоги)

- вимоги безпеки й надійності для всіх об'єктів: пожежна, сейсмічна, конструктивна, енергоефективність, охорона довкілля тощо

В.2 (об'єкти/продукція)

- норми, що стосуються конкретних типів будинків/споруд та інженерних систем

В.3 (експлуатація, ремонт)

- вимоги до експлуатації, утримання, ремонту та реконструкції об'єктів



Клас Г

рекомендовані документи

Г.1 (рекомендації/посібники)

- методичні настанови, посібники й рекомендації, що не мають імперативного характеру, але системно використовуються як коди усталеної практики та довідкові матеріали, особливо коли на них посилаються обов'язкові норми



Клас Д

кошторисні норми та правила

Д.1 (нормування)

- загальні правила ресурсно-кошторисного нормування, термінологія, структура витрат, принципи визначення вартості

Д.2 (кошториси)

- власне кошторисні норми, методики та настанови

8. Національні стандарти ДСТУ

Національні стандарти ДСТУ розробляються та приймаються у системі національної стандартизації. Вони охоплюють термінологію, класифікацію, методи випробувань, вимоги до матеріалів і виробів, правила оформлення документації, методи вимірювання та інші повторювані технічні завдання. На відміну від ДБН, національний стандарт за загальним правилом застосовується добровільно.

Добровільність означає, що сам факт існування ДСТУ не створює загального публічно-правового обов'язку для всіх суб'єктів. Однак стандарт може стати обов'язковим у конкретному контексті:

- по-перше, якщо обов'язковість прямо встановлена нормативно-правовим актом;
- по-друге, якщо на нього посиляється будівельна норма у випадках, передбачених Законом «Про будівельні норми»;
- по-третє, якщо сторонами договору стандарт включено до технічних вимог, у цьому випадку його дотримання є договірним зобов'язанням між сторонами, а не перетворенням стандарту на загальнообов'язковий нормативно-правовий акт.

ДБН	ДСТУ
Нормативний акт технічного характеру з обов'язковими вимогами у сфері будівництва.	Національний стандарт, що за загальним правилом застосовується добровільно.
Затверджується у системі будівельного нормування.	Приймається національним органом стандартизації.
Встановлює нормативні вимоги до об'єктів нормування, планування, проєктування, будівництва тощо.	Уніфікує характеристики, методи, терміни, випробування, правила і технічні рішення.
Може робити посилальний стандарт обов'язковим у визначеній законом сфері.	Може набувати обов'язкового значення через нормативний акт, нормативне посилання або договір — у різному юридичному сенсі.

9. Нормування будівельної продукції

Окремий блок регулювання стосується не самого об'єкта будівництва, а матеріалів, виробів і комплектів, які вводяться в обіг і застосовуються в будівлях та спорудах. Закон України № 850-IX «Про надання будівельної продукції на ринку» встановлює спеціальну модель оцінювання і декларування показників будівельної продукції та адаптує українське регулювання до європейських принципів Construction Products Regulation (CPR).

До ключових понять належать «будівельна продукція», «регламентна технічна специфікація», «суттєві експлуатаційні характеристики», «декларація показників», «оцінювання та перевірка стабільності показників», «заводський виробничий контроль». Логіка системи полягає у тому, що виробник не просто заявляє «якість» у загальному сенсі, а ідентифікує суттєві характеристики продукції, оцінює їх за встановленими технічними специфікаціями, забезпечує контроль виробництва та декларує показники у визначених законом випадках.

Регламент (ЄС) № 305/2011, на підходах якого формувалася українська модель Закону № 850-IX, у Європейському Союзі поступово замінюється Регламентом (ЄС) 2024/3110. Новий CPR-2024 був прийнятий у листопаді 2024 року, набрав чинності у січні 2025 року і з 7 січня 2026 року перебуває у повному застосуванні за правилами перехідного періоду. Старий і новий режими певний час співіснують, окремі сімейства продукції переходять на нову систему в міру появи відповідних гармонізованих технічних специфікацій. Європейська реформа посилює екологічну складову, цифровізацію інформації про продукцію, простежуваність і ринковий нагляд.

10. Стандарти та технічні умови підприємств і організацій

Закон «Про стандартизацію» допускає стандартизацію на рівні підприємств та організацій і визначає технічні умови як нормативний документ, що встановлює технічні вимоги до продукції, процесу або послуги та процедури перевірки їх дотримання.

Такі документи потрібні, коли підприємство має повторюваний технологічний процес, власну номенклатуру виробів, систему контролю якості, внутрішні вимоги до маркування, приймального контролю, складу технологічної документації або організації робіт. Вони можуть бути детальнішими за національні стандарти, але не можуть законно «скасувати» чи знизити рівень обов'язкових вимог закону, ДБН, технічного регламенту або іншого акта, який поширюється на відповідний об'єкт.