

우크라이나 건설 및 토지 분야 법률 개정 동향

2025.02.13

I. 우크라이나 건설 분야 입법 변화

최근 우크라이나에서는 유럽 입법 체계 도입과 관련한 중요한 변화가 건설 분야에서 이루어졌습니다. 그 핵심은 2023년 1월 1일부로 시행된 「시장에 제공되는 건설 자재에 관한 법」(2020년 9월 2일, No. 850)으로, 이는 유럽연합(EU) 내에서 건설 자재의 시장 유통을 규율하는 대표적인 법령인 유럽연합(EU) 규정(Regulation) 제305/2011호(이하 'EU 규정 제305/2011')의 원칙을 우크라이나의 현실에 맞게 도입한 것입니다. 또한, 2025년 1월 1일부터는 이 법의 일부 조항이 추가로 발효되었습니다. 우크라이나는 최근 몇 년간 유럽연합(EU) 통합 노선을 적극적으로 추진하며 건설 분야에서도 기술 규정과 표준을 순차적으로 유럽연합(EU)의 요구 사항에 맞추어 왔는데 이 법의 시행으로 우크라이나의 건설 분야 개혁은 새로운 단계에 접어들었다고 볼 수 있습니다.

A. 주요 내용 및 개정 사항

우크라이나의 「시장에 제공되는 건설 자재에 관한 법」은 **건설 자재의 안전성과 품질, 내구성 기준을 한층 높이는 동시에 국내외 거래와 상호 인증 절차를 간소화**하는 것을 주된 목적으로 합니다. 이 법은 건설 자재를 시장에 유통 및 공급할 때 적용되는 제도와 원칙을 규정하며, 제조업체·수입업체·유통업체가 자재의 성능(기능)을 신고하고 평가받는 절차를 규정하고 있습니다. 만약 제조사·수입사·판매사가 적절한 적합성 평가나 성능 신고 절차를 이행하지 않을 경우 이 법에 따라 행정 처분이 내려질 수 있습니다.

EU 규정 제305/2011의 원칙에 따라, 건설 제품의 제조사는 성능 선언서(Declaration of Performance)를 작성하고 해당 자재가 정해진 기술적 요구 사항을 충족함을 입증하는 표식을 부착해야 합니다. 이를 통해 구매자 및 감독 기관은 언제든지 해당 자재가 요구되는 기준을 충족하는지 확인할 수 있으며, 건설 자재·제품의 품질 관리가 한층 강화될 전망입니다.

위와 같은 제도의 도입 과정에서 우크라이나는 시멘트·철골구조·전기설비·수도 시설을 포함한 1,000개 이상의 건설 자재와 제품에 관한 국내 표준을 새로 제정하거나 개정하여 유럽연합(EU) 표준에 부합하도록 정비하였습니다.

B. 시장 참여자별 실질적인 영향

시장 참여자	실질적 영향
제조업체	<ul style="list-style-type: none">제품 재평가: 문서를 재작성하고, 적합성 평가를 다시 진행하며, 제품 표식과 성능 선언서를 갱신해야 할 수 있음.

	<ul style="list-style-type: none"> • 유럽 규정에 따른 인증: 인증기관에서 유럽 표준에 맞는 평가를 받아야 함. 이를 통해 제품에 적합성 표식을 부착하고 시장에 유통할 자격을 얻게 됨.
수입 및 유통업체	<ul style="list-style-type: none"> • 적합성 확인: 제품 수입 또는 판매 전, 우크라이나 기술 규정의 준수 여부(성능 선언서와 표식 확인 등)를 반드시 점검해야 함. • 비용 발생: 물류·시험·행정 절차 등 인증 준비에 따른 추가 비용이 발생할 수 있음.
건설사 및 최종 소비자	<ul style="list-style-type: none"> • 선택의 용이성: 각 제품의 성능(기능)이 표준화된 양식으로 제공되므로, 다양한 제조사의 자재 비교가 용이해짐. • 안전 및 품질 향상: 장기적으로 새로운 표준과 감독 체계가 건축물의 안전도와 품질을 높이는 데 기여할 수 있음.

II. 토지 분야 입법 변화

2025년 1월 1일부터 우크라이나는 「**토지 이용 계획에 관한 우크라이나 일부 법률의 개정에 관한 법**(2020년 6월 17일자, No. 711)」에 따라 토지 분야 관련 제도를 변경하였습니다. 이 법에 따르면, 지방정부는 더 이상 ‘세부 토지 이용 계획(Detailed Plan of the Territory, 이하 DPT)’을 자체적으로 수립하는 방식으로 토지의 용도를 변경하거나 건설 부지를 선정 할 수 없게 되었습니다.

과거에는 지방 정부와 건설업자들이 DPT를 활용하여 토지 이용 제한을 우회하는 경우가 많았습니다. 이에 따라 기존 주택가 한가운데에 환경에 유해한 산업 시설이나 초고층 건물이 건설되는 등의 난개발이 빈번하게 발생했습니다. 이 법은 중앙정부 차원에서 이러한 관행을 근절하고, 보다 체계적인 도시 계획을 수립하는 것을 목표로 합니다.

새롭게 도입된 종합적 공간 발전 계획(Complex Spatial Development Plan, 이하 CSDP)은 지역 내 토지의 이용 구조, 기능적 용도, 인프라 배치 및 개발 방향 등을 규정하는 문서입니다. 또한 해당 지역을 주거, 산업, 휴양 등 다양한 기능적 구역으로 분류하여 관리하며, 지역 사회의 이익을 반영하는 데 중점을 둡니다. 또한, 감독 당국의 권한이 강화되어 새로운 규정을 우회하려는 시도를 차단하고 보다 엄격한 토지 개발 관리가 이루어질 전망입니다.

주요 개정 사항

개정	내용
DPT 폐지	지방 정부가 DPT를 활용하여 토지 이용 제한을 우회하는 것이 불가함.
CSDP 도입	건설 부지 지정 및 토지 이용의 결정 관련 핵심 문서로 사용됨.
난개발 방지	무분별한 개발을 근절하고, 체계적이고 예측 가능한 도시 개발을 보장함.
정부 감독 강화	새 규정을 우회하려는 시도를 차단하고 엄격한 개발 관리가 전망됨

III. 시사점

전술한 우크라이나의 건설 및 토지 관련 입법 변화는 건설 절차의 품질과 투명성을 높이는 동시에, 토지 계획 및 이용에 대한 규제를 한층 강화하는 방향으로 이루어지고 있습니다. 이러한 변화는 한국을 비롯한 외국인 투자자에게 시장의 예측 가능성과 투명성을 높이는 긍정적인 효과를 가져올 전망입니다. 특히, 우크라이나가 유럽연합의 표준을 채택하고 새로운 제도를 도입함에 따라 부패 리스크가 줄어들고, 전반적인 사업 환경이 개선될 것으로 기대됩니다.

우크라이나 재건 TF팀에서는 우크라이나 재건 시장에 관심 있는 한국 기업들을 대상으로 다양한 관련 정보 및 법률 지원을 제공해 드리고 있습니다.

이와 관련하여 추가 문의사항이 있는 경우 우크라이나 재건 TF팀으로 연락주시기 바랍니다.

관련구성원

백주현

고문

02-316-4210

jhbaik@shinkim.com

조용준

변호사

02-316-4089

yjncho@shinkim.com

김병태

변호사

02-316-4038

btkim@shinkim.com

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com