

МЕХАНІЗМ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ САМОВІЛЬНО ПОБУДОВАНИХ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

АНОТАЦІЯ

В статті визначено порядок процедур, які відповідно до законодавства необхідні для здійснення будівництва індивідуального житлового будинку, а також дії власника об'єкта самовільного будівництва, котрий бажає узаконити його.

Ключові слова: самовільне будівництво, будівельний паспорт, технічні умови, будівельні роботи, декларація про готовність об'єкта до експлуатації, штраф.

АННОТАЦИЯ

В статье определен порядок процедур, которые в соответствии с законодательством необходимы для осуществления строительства индивидуального жилого дома, а также действия владельца объекта самовольного строительства, который желает узаконить его.

Ключевые слова: самовольное строительство, строительный паспорт, технические условия, строительные работы, декларация о готовности объекта к эксплуатации, штраф.

ANNOTATION

The paper defined the order of procedures required by law to carry out the construction of individual houses, as well as actions of the owner of the object unauthorized construction, which wants to legalize construction.

Keywords: unauthorized construction, construction passport, specifications, construction, declaration of willingness to object to the use, fine.

Самовільне будівництво, як поняття, передбачене в Цивільному кодексі України. У ст. 376 зазначено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо воно збудовано або будується: 1) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; 2) без належного дозволу чи належно до затвердженого проекту; 3) з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Прийняття в експлуатацію таких об'єктів нерухомості має здійснюватися відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю способом, який визначено Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт і проведення

технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19.03.2013 р. № 95.

Законодавством України передбачено чіткий порядок дій громадян, які бажають проводити будівельні роботи на належній їм території. Згідно з цим алгоритмом, порядок забудови території у цьому випадку включає декілька етапів (рис. 1).

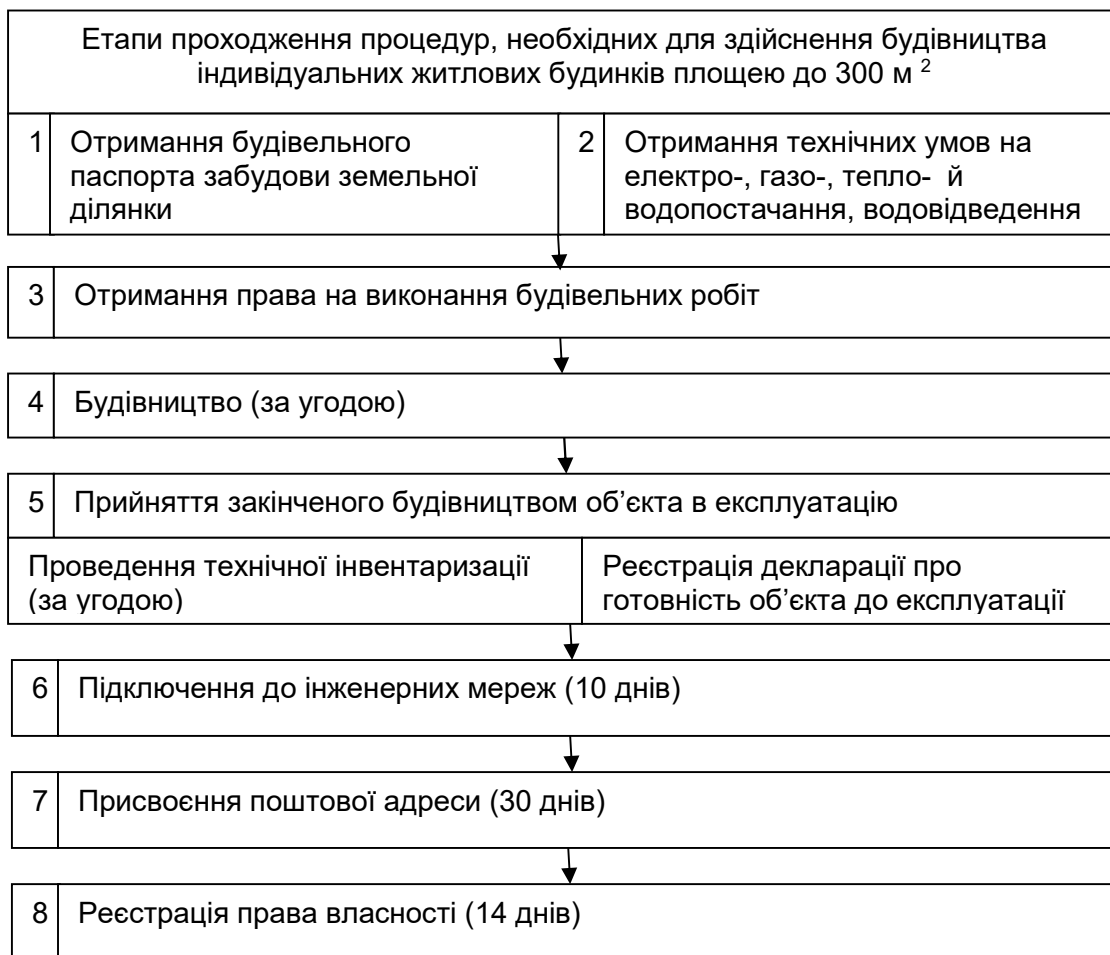


Рис. 1. Процедури, необхідні, відповідно до законодавства, для здійснення будівництва індивідуальних житлових будинків площею до 300 м²

Коротко розглянемо всі етапи проходження процедур.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення й будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 м², господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Проект будівництва розробляється виключно за бажанням замовника. Термін видачі: 10 робочих днів. Вартість: безоплатно. Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Технічні умови – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- й газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливних вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки (залежно від мереж, до яких здійснюється підключення). Склад, зміст, порядок надання технічних умов, а також порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади. Термін видачі: 15 робочих днів (30 робочих днів у разі необхідності узгодження технічних умов з власником (користувачем) магістральних інженерних мереж). Вартість: на платній основі. Суб'єкт надання: суб'єкт господарювання, що є власником інженерної інфраструктури або має відповідну ліцензію на здійснення її експлуатації.

Отримання права на виконання будівельних робіт. Замовник будівництва має право виконувати будівельні роботи на об'єктах, що будуються на підставі будівельного паспорта, після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненого повідомлення. Термін отримання послуги: замовник набуває право на виконання будівельних робіт наступного дня після подання повідомлення. Вартість: безоплатно. Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Будівельні роботи проводяться підрядним або господарським способом з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

Прийняття в експлуатацію здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Технічна інвентаризація закінчених будівництвом об'єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних) для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для включення даних про такі об'єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них. Термін виконання робіт, вартість та порядок оплати визначаються в договорі за домовленістю сторін. Суб'єкт проведення технічної інвентаризації: суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіонбуді України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до ст. 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та Постанови Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 р. № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із

створенням об'єктів архітектури». За результатами технічної інвентаризації видається технічний паспорт за встановленою формою.

Реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненої декларації. Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Термін реєстрації декларації: 10 робочих днів з дня її надходження до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Вартість: безоплатно. Суб'єкт реєстрації декларації: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Підключення до інженерних мереж здійснюється їх власниками (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах. Термін підключення: 10 днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками інженерної інфраструктури або здійснюють її експлуатацію. Вартість: визначається в договорі за домовленістю сторін.

Присвоєння поштової адреси здійснюється протягом місяця з дня реєстрації заяви. Вартість: безоплатно. Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно - офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Термін видачі: 14 робочих днів. Вартість: державне мито в розмірі семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та плата за надання витягу з Державного реєстру прав у розмірі 120 грн. Суб'єкт надання: Державна реєстраційна служба України.

Проведення будівельних робіт без отримання дозволу або без затвердженого проекту може обернутися стягненням із замовника штрафу у розмірі половини вартості вже виконаних робіт. Додатковий штраф у розмірі десяти відсотків від вартості виконаних будівельних робіт передбачений у випадку експлуатації споруди, яка не отримала від державної приймальної комісії акта приймання в експлуатацію у встановленому законом порядку.

Слід також уточнити той факт, що стягнення штрафів за самовільне будівництво ще не означає початку процедури узаконення такого об'єкта нерухомості. Хочеться зазначити, що незалежно від того, ведеться самовільне будівництво чи було отримано усі належні дозволи на проведення будівельних робіт, не варто ігнорувати існуючі нормативи.

Станом на 01.01.2012 р., залежно від складності об'єкта, необхідно було пройти 32 процедури, які займали в середньому 296 дні, а вже з 01.11.2013 р. для цього потрібно було проходити тільки 3-5 процедур, які займали відповідно 11-65 днів.

Слід зазначити, що у всесвітньо відомому дослідженні легкості ведення бізнесу Doing Business, яке щорічно проводиться Світовим банком та Міжнародною фінансовою корпорацією, за показником «Отримання дозволів на будівництво» минулого року Україна посіла 186 місце серед 189 країн. У цьогорічному дослідженні Doing Business 2014, оприлюдненому Світовим банком 28 жовтня 2013 р., позиції України зросли на 145 пунктів: вона посіла 41 місце за вищезазначеним показником. Такий результат став можливий завдяки плідній співпраці органів державної влади, Конфедерації будівельників України та IFC.

Процедура узаконювання самовільного будівництва надзвичайно складна. Людина, що самовільно збудувало якийсь об'єкт не отримує право власності на нього автоматично. Це право можна придбати двома методами: позасудовим і судовим.

Позасудовий спосіб передбачає оплату штрафу і передачу до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю повного комплексу документів, до якого входять: заява, персональні дані, декларація, звіт про проведення технічного обстеження споруди з висновком експертної комісії, документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою, технічний паспорт. У такому випадку дата заповнення декларації вважається датою вступу споруди в експлуатацію. Після цього забудовник вже може звертатися до служби реєстрації.

Судовий метод легалізації своїх прав залишається неоднозначним, оскільки законодавство, внаслідок своєї нечіткості, часто дає привід суддям ухвалювати суперечливі рішення. У судовому порядку розглядаються справи: про визнання права власності на самовільну споруду, про знесення самовільної будівлі, перебудову ділянки та приведення ділянки до попереднього стану, про відшкодування витрат споруди, побудованої на невідведеній її власнику ділянці. Після винесення рішення суду про отримання права власності, об'єкт потрібно ввести в експлуатацію, при цьому рішення суду виступає як документ, що встановлює право власності. Реєстрація в Укрдержреєстрі відбувається після введення в експлуатацію.

Законом України «Про регулювання містобудування» також передбачено спрощений порядок реєстрації. Відповідно до цього порядку в експлуатацію приймаються об'єкти (житлові будинки, дачні ділянки, громадські споруди сільськогосподарського призначення) побудовані в період з 02 серпня 1992 р. до 12 березня 2011 р.

У листі від 30.07.2013 р. № 40-19-3697 Держархбудінспекція надала роз'яснення щодо накладення штрафних санкцій за самовільне будівництво. Згідно зі статтею 96 Кодексу України про адміністративні правопорушення, зокрема, порушення вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджених проектних рішень під час нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів чи споруд тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від 10 до 50

неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, що становить від 170 грн до 850 грн, і на посадових осіб – від 50 до 100 (НМДГ) (850-1700 грн).

Виконання підготовчих робіт без реєстрації декларації про початок виконання зазначених робіт, якщо такі роботи не виконувалися на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт, а також надання недостовірних даних у декларації про початок виконання підготовчих робіт - тягнуть за собою накладення штрафу від 150 до 250 НМДГ (2550-4250 грн).

Виконання будівельних робіт без повідомлення про початок виконання зазначених робіт, а також надання недостовірних даних у повідомленні - тягнуть за собою накладення штрафу від 250 до 350 НМДГ (4250-5950 грн).

Також зазначено, що замовники будівництва (у разі провадження містобудівної діяльності) або ті, що виконують функції замовника і підрядника одночасно, несуть відповідальність у вигляді штрафу за виконання будівельних робіт без реєстрації декларації про початок виконання таких робіт та наведення недостовірних даних у зазначеній декларації:

- на об'єктах I категорії складності — у розмірі 18 мінімальних зарплат (що у грошовому еквіваленті, станом на сьогодні – 21 924 грн);
- на об'єктах II категорії складності — у розмірі 36 мінімальних зарплат (43 848 грн).

Але відповідно до п. 9 прикінцевого положення закону «Про регулювання містобудівної діяльності», Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю, за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж, приймає в експлуатацію: індивідуальні житлові будинки I і II категорії складності до 31 грудня 2013 року.

Народний депутат Микола Дмитрук пропонує продовжити дію спрощеного механізму введення в експлуатацію самовільно зведених індивідуальних житлових об'єктів в Україні до 31 грудня 2015 р. Відповідна пропозиція міститься у зареєстрованому у Верховній Раді проекті закону № 4126 від 11 лютого 2014 р.

Згідно із пояснювальною запискою до законопроекту, його метою є спрощення прийому в експлуатацію збудованих без дозволу у період з 5 серпня 1992 р. по 12 березня 2011 р. індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, прибудов до них загальною площею до 300 м² включно, а також господарських (присадибних) будівель та споруд і прибудов до них загальною площею до 100 м². Виходячи з цього, Микола Дмитрук пропонує визначити дані категорії об'єктів як такі, що приймаються в експлуатацію за спрощеною системою без звіту про технічний огляд таких об'єктів.

Автор законопроекту вважає, що внесення цих змін до законодавства також дозволить усунути порушення, що виникають з боку інспектуючих органів. За його даними, попри те що діючий порядок не передбачає обов'язкового

надання техзвіту в ході прийому в експлуатацію вказаних категорій об'єктів, на практиці інспектори вимагають його надання.

Як повідомляв УНІАН, раніше Міністерство регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України планувало продовжити «будівельну амністію», що передбачає спрощення системи введення в експлуатацію самовільно збудованих індивідуальних житлових будинків і об'єктів I - II категорій складності, до 2015 р. Але до сьогоднішнього дня цей законопроект ще не прийнятий.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Про регулювання* містобудівної діяльності: закон України із змінами і доповненнями № 1170-VII від 27.03.2014 // Офіційний вісник України, 2012 р., № 5, ст. 165.
2. *Практичні рекомендації* щодо узаконення самовільного будівництва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://4stiny.com.ua/sip_ua/art/12.html
3. *Узаконити* самобуд простіше, ніж законне будівництво. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dexia.com.ua/news?id=6>
4. *Розмір* штрафів за самовільне будівництво залежить від категорії складності об'єкта. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dkrp.gov.ua/info/2061>
5. *Депутат* пропонує продовжити дію «будівельної амністії» до 2016 року. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economics.unian.ua>
6. *Що необхідно* знати про процедури в будівництві? - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>

Отримано: 05.08.2014