

## Як отримати документ на власну фортецю

**Навіщо отримувати дозвіл на будинок, зведений на власній землі, адже жити в ньому можна й так, без документального підтвердження? Можна, але річ у тім, що, побудувавши без дозволу влади на власній території будинок, ви не стаєте його власником. Це визначено ч. 2 ст. 376 Цивільного кодексу: «Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього». Тобто коли постане питання передачі його у спадок нащадкам або продажу, перед «власником» будинку постане неабияка бюрократична проблема. Тож спробуймо розібратися, як саме слід діяти, щоб будинок став справді вашим.**

54

Постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1035 було запроваджено Тимчасовий порядок, який встановлював механізм та умови прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами й будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт. Проте нині ця постанова не є чинною.

Після набуття чинності Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розробило новий Тимчасовий порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, зведених без дозволу на виконання будівельних робіт.

Цей Тимчасовий порядок установлює механізм та умови прийняття в експлуатацію збудованих у період з 5 серпня 1992 року до 31 грудня 2009 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт і заяви про прийняття в експлуатацію яких буде подано до 31 грудня 2012 року.

Прийняття в експлуатацію індивідуальних житлових, садових, дачних будинків здійснюється безоплатно інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж таких об'єктів за наявності документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розмі-

щений такий об'єкт на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Для прийняття в експлуатацію об'єктів замовник (забудовник) подає особисто (через уповноважену особу) або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцем розташування об'єкта заяву про реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації. До заяви додаються: два примірники заповненої декларації про готовність об'єкта до експлуатації (вона складається замовником у двох примірниках. Перший після проведення реєстрації повертають заявнику, другий залишається в інспекції, яка її зареєструвала); документ, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт; звіт про технічне обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з висновком про відповідність вимогам надійності і безпечної експлуатації будівель та споруд і можливість безпечної експлуатації, складений організацією, яка має відповідну ліцензію.

Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю розглядає подану заяву, перевіряє повноту інформації, зазначеної у декларації про готовність об'єкта до експлуатації, та приймає протягом тридцяти робочих днів з дати подання відповідних документів рішення про реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації або відмову в її реєстрації.

У разі прийняття рішення про відмову в реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації інспекція державного архітектурно-будівельного контролю протягом тридцяти робочих днів надсилає повідомлення про це з обґрунтуванням причин відмови. Якщо ви не згодні з рішенням про відмову, маєте можливість оскаржити його в суді в установленому порядку. Або, якщо ви все-таки погоджуєтесь з викладеним

у рішенні, маєте можливість усунути недоліки та звернутися знову. Подальша експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, внесення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Для тих, хто не має наміру передавати, передавати будинок у спадок та вважає, що отримання дозволу його не стосується, зауважу, що законодавець установив відповідальність за таке ігнорування закону. Почну з найгіршого, що може трапитися із забудовником, який вирішив знехтувати закон, – із кримінальної відповідальності.

Кримінальний кодекс України доповнено статтею 197-1. Її третя частина за самовільне будівництво передбачає санкцію у вигляді штрафу від 300 до 500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян чи арешт на строк до 6 місяців, або обмеження волі на строк до 3 років, а частина 4 – позбавлення волі на строк від 1 до 3 років. Однак тут треба наголосити, що самовільне будівництво вважається злочином, якщо здійснюється на самовільно зайнятій земельній ділянці. Нагадаю, що Держкомзем України розділяє самовільне зайняття земельної ділянки і використання земельної ділянки без правостановлювальних документів. Тому особи, які просто не встигли належно оформити право встановлювальні документи на земельну ділянку, але вона фактично передана їм у власність або надана в користування, можуть розраховувати на уникнення кримінального переслідування.

Окрім кримінальної відповідальності, законодавством передбачено ще й адміністративну.



Олександр ДЕМСЬКИЙ

За статтею 97 «Самовільне будівництво будинків або споруд» Кодексу України про адміністративні правопорушення таке будівництво тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 10, а на посадових осіб – від 9 до 18 неоподатковуваних мінімальних доходів громадян (НМДГ).

Окрім статті 97, про відповідальність за діяльність у будівельній сфері зазначено й у статті 96 «Недодержання будівельних норм, державних стандартів, норм і правил під час проектування і будівництва»: за недодержання державних стандартів, норм і правил під час проектування, розміщення, будівництва і реконструкції об'єктів чи споруд передбачено штраф для громадян від 1 до 10 НМДГ, а для посадових осіб – від 5 до 20 НМДГ; надання недостовірної інформації про умови проектування і будівництва чи необґрунтована відмова у наданні такої інформації – штраф для посадових осіб від 2 до 5 НМДГ; проектування об'єктів і споруд із порушенням затвердженої у встановленому порядку містобудівної документації, виконання будівельних або реставраційних робіт без дозволу чи затвердженого проекту або з відхиленням від нього – штраф для громадян від 1 до 10 НМДГ, для посадових осіб – від 5 до 20 НМДГ.

Справи про такі порушення розглядають інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Окрім того, цим інспекціям надано право давати приписи щодо припинення самовільного будівництва. І хоча безпосередньо за невиконання такого припису відповідальність не встановлена, важелів впливу інспекції мають чимало. Варто згадати лише про необхідність введення збудованого об'єкта в експлуатацію та під'єднання його до інженерних мереж. Без державного архітектурно-будівельного контролю це зробити неможливо.

Вище ми розглянули приклад, як треба поводитись, якщо ви вже маєте самовільно зведену будівлю. Скажімо, ви, не знаючи про необхідність отримання дозволу, все-таки звели її особисто або отримали разом із землею у спадок, або, придбавши контрольний пакет акцій, встановили, що на території підприємства збудовано склад, який ніде не зареєстровано. Тепер спробуємо розібратися, які пороги доведеться оббивати, щоб таки отримати дозвіл на будівництво вашої фортеці.

Здійснення будівництва в нашій державі регулюється багатьма нормативними актами. Зокрема, Законом про регулювання містобудівної діяльності, Законом про архітектурну діяльність, державними будівельними нормами (до яких належать і будівельні норми й правила радянських часів, що й нині є чинними), відомчі нормативні до-

кументи, регіональні та місцеві правила забудови.

Усю дозвільну процедуру у сфері будівництва можна умовно поділити на п'ять етапів:

1. Оформлення права на земельну ділянку. Це може бути право власності або користування ділянкою.

2. Отримання дозволу на будівництво об'єкта містобудування. В деяких випадках цим дозволом є відповідне розпорядження про надання земельної ділянки для розміщення об'єкта містобудування. Дозвіл на будівництво є чинним протягом 2 років. Його видають виконавчі органи відповідних рад, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій. Він дає забудовнику право на збирання вихідних даних і проектування, але не на виконання будівельних робіт.

3. Отримання вихідних даних. До них згідно із Законом про архітектурну діяльність належать архітектурно-планувальне завдання та технічні умови.

4. Проектування. На цьому етапі здійснюються не лише проектні, а й проектно-вишукувальні роботи та розробка кошторисної документації. Розроблений проект підлягає погодженню з місцевими органами містобудування та архітектури.

5. Отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Його видає інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Лише після отримання останнього документа забудовник може приступати власне до будівництва. Залежно від регіону та виду об'єкта всі дозвільні процедури може тривати від кількох місяців до кількох років. І саме складність її проходження дуже часто спонукає до самовільного будівництва.

Перш ніж розпочати оформлення будови, необхідно запитися такими документами: Державним актом на право власності на земельну ділянку і його копією (документ, що підтверджує ваше право власності на землю, якщо відбулися купівля-продаж, дарування, вступ у спадщину, то акт обов'язково потрібно зареєструвати у відділі земельних ресурсів); копією паспорта; копією ідентифікаційного коду; індивідуальним або типовим проектом вашого будинку; письмовою згодою сусідів на будівництво об'єкта (коли норми доводиться порушувати, тобто не дотримувати відстані між будівлями тощо).

Отже, тепер ви можете власне оформлювати будівництво. Ваше будівництво вважатиметься законним, якщо ви зібрали такі документи: дозвіл на будівництво будинку; генеральний план ділянки (погоджений із газовою контрою, електромережею, водоканалом, санітарно-епідеміологічною службою); окрім того, не забудьте звернутися до відділу благоустрою міста, в якому тре-

ба отримати ордер «на розриття котловану», який видають строком на 3–6–12 місяців. Цей документ знадобиться під час здачі будинку в експлуатацію. Для здавання будинку в експлуатацію також потрібно мати кошторисну вартість будівництва (вона може визначитися на основі проекту або за фактом будівництва).

Розширити життєвий простір також можна за допомогою добудови. У густонаселених містах багатоповерхівки ледь не щодня «обрастають» численними балкончиками, лоджіями, мансардами та іншими ділянками з корисною площею. Звичайно, всі ці «новотворення» змінюють обличчя житлових кварталів наших міст і аж ніяк не завжди на краще. Однак у багатьох випадках, навіть декілька додаткових квадратних метрів можуть відчутно розширити простір, що інколи для сім'ї дуже важливо.

Якщо у вас є якась добудова й потреба продати або переоформити вашу квартиру, труднощів, найімовірніше, не уникнути.

Єдиним шляхом розв'язання цієї проблеми є узаконення такого способу поліпшення умов. Отримання дозволу на добудову балкона або лоджії має два аспекти. Перший – коли йдеться справді про добудову балкону в межах інших наявних, наприклад, якщо на першому поверсі його немає, а на інших є. Процедура отримання дозволу в такому разі спрощена. Людина отримує письмову згоду сусідів, замовляє проект і отримує рішення райдержадміністрації (міськвиконкому), після чого може зводити балкон. Якщо людина хоче добудувати балкон більших розмірів, ніж наявні, вона має одержати письмову згоду сусідів, після цього отримують вихідні дані, розробляється проект поділу прибудинкової території для визначення меж земельної ділянки і видається дозвіл на будівництво. Варто зазначити, що така процедура підходить для власників, які бажають побудувати балкон розміром до двох метрів. Якщо є бажання звести більшу забудову, варто запитися терпінням. Річ у тім, що організації, які надають такі дозволи, не вважають добудову більших розмірів виправданою, бо вона змінює фасад будинку. У цьому разі отримати дозвіл буде значно важче. Але якщо дозвіл і надається, то лише за умови відведення земельної ділянки, тобто потрібно розробити проект відведення, щоб це питання розглядалося на сесії міської ради. Отже, проблема є надто складною, а її розв'язання – довготривалим.

Окрім добудови балкона або подовження за його рахунок житлової кімнати, треба забезпечити ще й теплопостачання. По дозвіл проведення на балкон централізованого опалення необхідно звернутися до



теплопостачальних компаній. Спеціалісти вирішуватимуть, чи можливе втілення вашого наміру і як слід зробити правильно, щоб не розбалансувати загальної системи теплопостачання будинку. Зважаючи на те, що ці зміни призведуть до збільшення загальної і житлової площі квартири, процедура отримання дозволу на них є доволі складною, адже вона потребує розробки проекту, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, а також зміни свідоцтва права власності на квартиру і у зв'язку з цим – технічних параметрів квартири.

Отже, сьогодні узаконення самовільної забудови є можливим, якщо вона відповідає встановленим нормативним вимогам і не заважає сусідам. В іншому разі передбачено штрафні санкції в розмірі від 5 до 20% від вартості збудованого об'єкта, тобто на практиці це зазвичай досить солідні суми.

Якщо людина не погоджується на узаконення, то фактично вона має нерухомий об'єкт, яким не може розпоряджатися, він не може бути ні проданий, ні успадкований, ні заставлений (з ним не можна чинити жодних нотаріальних дій).

Тож, дозвіл усе-таки варто отримати. Раніше практикувалось узаконення самовільної забудови через суд, але нині таку практику припинено. Судді впевнені, що не можна узаконювати самочинне будівництво без погодження з райдержадміністрацією (міськвиконкомом, райвиконкомом) і без прийняття будинку в експлуатацію. Тобто сподіватися на те, що спочатку зведу будівлю, а потім якось оформлю дозвіл, не варто, адже сьогодні це вже не так легко реалізувати.

56

## Запитуєте? Відповідаємо!

**Після новорічних свят повернулася з відпустки, та коли зайшла до своєї квартири, побачила, що ванну кімнату й кухню затопили сусіди, які мешкають поверхом вище. Коли піднялася до них розібратися, побачила, що жодних ознак «потопу» в їхній квартирі немає, та й вони повністю заперечують факт залиття. Які мої подальші дії? Як правильно зафіксувати факт затоплення квартири?**

Наталія М.,  
с/мт Близнюки Харківської області.

На жаль, згаяно час! Усі ваші дії були актуальні в день затоплення або, у крайньому разі, наступний. Так би мовити, поки зі стелі капало. Тепер доведення вини ваших затоплювачів ускладнено, хоча й не все ще втрачено.

По-перше, якомога швидше треба зафіксувати факт залиття приміщення. Це варто зробити фотоапаратом або відеокамерою. Перед фіксуванням обов'язково перевірте правильність виставленої дати, адже такі фото- чи відеоматеріали можуть стати доказом у суді. По-друге, окрім фото- та відеоматеріалів, факт затоплення має бути зафіксований документально. Ви маєте звернутися до організації, на балансі якої перебуває ваш будинок (це може бути ЖЕК, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, так зване ОСББ, житловий кооператив тощо), та разом з її представниками скласти акт про залиття приміщення. Форму такого акта встановлено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 р. «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій». Акт про залиття можна скласти й у довільній формі. Засвідчити його слід у селищній раді. Можна спробувати залучити до складання акта представників водоканалу чи теплоенерго, якщо є підстави вважати, що затоплення сталося з їхньої вини, або для технічного встановлення винуватця. По-третє, встановити суму завданих затопленням збитків. Це можуть зробити незалежні експерти або експертні організації. Вони складають кошторис, у якому вказують необхідні ремонтні роботи, їхню вартість, а також витрати на матеріали. На основі кошторису готується експертний висновок. Такі послуги експертів платні, та без їхнього висновку ви не зможете довести суму збитків, завданих унаслідок затоплення приміщення. По-четверте, коли ви матимете документальне підтвердження факту залиття та виявите винуватця, спробуйте переконати його в необхідності проведення ремонту його коштом. Якщо ж не вдасться домовитись, вам потрібно звернутися до суду. Якщо винуватцем виявиться ЖЕК, не марнуйте дорогоцінного часу на мовчання, відразу звертайтеся до суду.

Захист ваших прав і законних інтересів прямо передбачений пунктом 1 статті 22 Цивільного кодексу України («Особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування») та статтею 1166 цього ж кодексу («Майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала»). Тож ви маєте повне право вимагати відшкодування завданих збитків.



**Добрий день, підкажіть, будь ласка, чи можу я всиновити 25-річного сина свого співмешканця. Мені 45 років, співмешканцю – 48. Спільно проживаємо чотири роки.**

Оксана В.,  
Маріуполь.

Відповідно до ст. 208 Сімейного кодексу України всиновленою може бути дитина, а згідно зі ст. 6 правовий статус дитини має особа до досягнення нею повноліття.

У виняткових випадках суд може постановити рішення про всиновлення повнолітньої особи, яка не має матері, батька або була позбавлена їхнього піклування. У цьому разі він бере до уваги сімейний стан усиновлювача, зокрема відсутність у нього власних дітей, та інші обставини, що мають істотне значення.

Відповідно до п. 4 ст. 211 цього ж кодексу особи, які не перебувають у шлюбі між собою, не можуть усиновити одну й ту саму дитину. Однак, враховуючи те, що ви зі співмешканцем проживаєте однією сім'єю, суд може постановити рішення про всиновлення вами дитини.

Вважаю за потрібне нагадати, що всиновлення створює певні права та обов'язки як для особи, котру всиновили, так і для самого усиновлювача. Це може бути право на отримання спадщини, обов'язок піклування про непрацездатних батьків і ще багато чого іншого. Перед тим, як наважитися на такий важливий крок, ви маєте усвідомити всю відповідальність цих дій.

Підготував Олександр ДЕМСЬКИЙ.