

Збудував? Спробуй задекларуй

Особливості прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва залежно від категорії складності

38

Олександр ДЕМСЬКИЙ

У нас чомусь і досі прийнято вважати, що на власній землі можна будувати що завгодно і як завгодно. Та й сама процедура офіційного оформлення дозволів на будівництво досить складна і тривала. Саме тому узаконення самовільно зведених будівель і споруд, як і раніше, хвилює багатьох. Особливо тоді, коли люди планують здійснити юридично значущі дії (продати, подарувати, обміняти, заповісти) із самовільно спорудженими будівлями.

У зв'язку з правовими новелами у сфері будівництва, внесеними Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», що набув чинності 12 березня 2011 року, змінено підхід до процедури офіційного введення в експлуатацію побудованих об'єктів.

Фактично вибір процедури прийняття об'єкта в експлуатацію залежить від того, до якої категорії складності віднесено новозбудований або реконструйований об'єкт. Правове регулювання питань прийняття таких об'єктів в експлуатацію віднесено до компетенції Кабінету Міністрів України.

Будівельні об'єкти залежно від технічної та архітектурної складності поділено на п'ять категорій. Віднесення їх до I–III категорій складності здійснюється Державною архітектурно-будівельною інспекцією (ДАБІ), а до IV–V категорій – Кабінетом Міністрів із затвердженням відповідного переліку об'єктів. Категорія складності об'єкта повинна бути визначена проектною організацією під час розробки проекту будівництва. Урядом визначено параметри, за яких об'єкт (за рішенням Кабміну) обов'язково має бути віднесений відповідно до IV або V категорій складності.

Прийняття в експлуатацію об'єктів I–III категорій складності, а також об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта (присадибні, дачні будинки), проводиться шляхом реєстрації ДАБІ декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Що стосується об'єктів IV або V категорій складності, то їх прийняття в експлуатацію здійснюється на підставі акта готовності об'єкта з видачею ДАБІ сертифіката відповідності встановленим стандартам.

Загальною умовою прийняття об'єкта в експлуатацію є те, що на ньому має бути виконано всі передбачені проектною документацією роботи, а також змонтовано та випробувано обладнання (на об'єкті виробничого призначення має бути проведено пусконаладжувальні роботи щодо технологічного устаткування).

Зареєстрована декларація для об'єктів I–III категорій складності або сертифікат для об'єктів IV або V категорій є підставою для оформлення права власності на цей об'єкт, а також – для укладення договорів на водо-, енерго-, газопостачання та на постачання інших необхідних для функціонування об'єкта ресурсів.

Протягом семи календарних днів з моменту прийняття об'єкта в експлуатацію замовник зобов'язаний подати органу місцевого самоврядування копію сертифіката чи декларації про готовність об'єкта та поінформувати органи у сфері пожежної та техногенної безпеки про введення об'єкта в експлуатацію.

Вважаю за необхідне ретельніше розглянути процедуру реєстрації інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) декларації про готовність об'єкта.

Сама декларація розробляється замовником за результатами завершення будівельних робіт на об'єкті й подається в дозвіль-

ний центр за місцезнаходженням об'єкта. Подання декларації може здійснюватися особисто або поштою (рекомендованим листом із описом вкладення).

Після чого декларація передається з дозвільного центру в місцеву інспекцію ДАБІ, яка має десять робочих днів для перевірки задекларованих відомостей і реєстрації декларації в реєстрі.

У разі подання декларації з порушенням установлених вимог ДАБК повертає її для доопрацювання й після чого – повторного подання.

Фактично під час прийняття в експлуатацію об'єктів I–III категорій складності участь контрольних органів зведено до мінімуму, бо сам об'єкт ДАБІ не перевіряє, а лише здійснює технічну реєстрацію наданих документів (самої декларації).

Що стосується видачі сертифіката під час прийняття в експлуатацію об'єктів IV або V категорій складності, то ця процедура не зазнала значних змін з моменту прийняття нового спеціального законодавства. Подібна процедура видачі сертифіката ДАБК на підставі поданого забудовником акта готовності об'єкта діяла й раніше.

Для отримання сертифіката ДАБК замовник, як і раніше, має подати особисто або надіслати рекомендованим листом із описом вкладення заяву про прийняття об'єкта в експлуатацію. До заяви додається підготовлений акт готовності об'єкта. Як і в першому випадку, документи подають до єдиного дозвільного центру за місцезнаходженням об'єкта.

Під час розгляду заяви забудовника ДАБІ може звернутися до державних органів із метою отримання дозвільних висновків (на практиці може йтися про висновки органів контролю). При цьому неподання таких висновків не є підставою для продовження терміну видачі сертифіката або для відмови в його видачі.

У разі прийняття в експлуатацію об'єктів IV або V категорій складності без перевірки об'єкта інспекцією не обійтися. Така перевірка має бути здійснена не пізніше ніж на третій робочий день після реєстрації заяви і не може тривати більш як чотири дні. При цьому інспекція має право відбирати проби, призначати експертизи та залучати до перевірки третіх осіб. Остаточне рішення про видачу або про відмову у видачі сертифіката приймається інспекцією ДАБК протягом десяти робочих днів з дати реєстрації заяви про видачу сертифіката. Перелік підстав для відмови в прийнятті об'єкта в експлуатацію є вичерпним. Так, для відмови у видачі сертифіката на новий об'єкт досить не подати документи, необхідні для прийняття об'єкта в експлуатацію (перелік таких об'єктів поки що законодавцями не встановлений, і інспекція може самостійно його визначити). Підставами для відмови є також виявлення недостовірних відомостей у поданих документах і невідповідність об'єкта проектній документації та вимогам державних будівельних норм, стандартів і правил.

Рішення про відмову у видачі сертифіката з відповідним обґрунтуванням надсилається замовнику протягом десяти робочих днів з моменту реєстрації відмови.

За результатами усунення недоліків, які стали підставою для відмови у видачі сертифіката, замовник може повторно звернутися в ДАБК для отримання сертифіката на введення об'єкта в експлуатацію. Крім того, якщо ви не погоджуєтесь із рішенням ДАБК про відмову у введенні об'єкта в експлуатацію, у вас є можливість оскаржити це рішення в судовому порядку.

На додаток слід зазначити, що відповідно до п. 9 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» реєстрація об'єкта та легалізація самобудови здійснюється безкоштовно інспекціями Державного архітектурно-будівельного контролю за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних споруд об'єктів, за наявності документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, протягом

30 днів з моменту подачі заяви. Але за видачу сертифіката на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації стягується встановлена плата. Це передбачено Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461, котрою затверджено «Порядок внесення плати за видачу сертифіката, який видається в разі прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та її розмір». У ньому зазначено, що розмір плати за видачу сертифіката становить для закінчених будівництвом об'єктів, що належать до IV категорії складності – 4,6 мінімальної заробітної плати (4935,8 грн.); до V категорії складності – 5,2 мінімальної заробітної плати (5579,6 грн.). Варто нагадати, що банки, які перераховують кошти, стягують комісійні за операцію від 3,6 грн. до 10 грн.

Для об'єктів I–III категорій складності сертифікат не видається, прийняття в експлуатацію відбувається шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта.

Варто ще раз підкреслити, що безкоштовно здійснюється лише реєстрація об'єкта, а не процедури, які передують їй. До того ж, як свідчить практика, дуже часто, аби «прیشвидшити» процес підготовки до реєстрації, допомогти зі збиранням документів та необхідних підписів чиновників, пропонують сплатити певні суми різним організаціям чи окремим держслужбовцям.

Повернімося до стадії проведення технічного обстеження. Без нього ваш будинок ніхто ніколи не зареєструє. А державні органи не проводять саме дореєстраційного технічного обстеження. Його доводиться замовляти самостійно у приватних суб'єктів господарювання, які спеціалізуються на цьому виді діяльності. Діють вони легально (про їхню діяльність і послуги можна дізнатися з Інтернету).

За проведення обстеження вони, звісно, беруть певну плату. Подеколи, як на мене, неадекватну. На форумах, присвячених будівельно-земельній тематиці, є історії про те, як на проведення технічного обстеження приватною фірмою двоповерхового дачного будинку було витрачено майже 50 тисяч гривень. І це тоді, коли за такі послуги нормативно передбачені певні розцінки. Постає запитання: чому законодавець досі не зобов'язав саме державні органи здійснювати таке технічне обстеження за відповідними державними розцінками? Це не лише зробило б ціну цих послуг доступною, а й наповнило бюджетну кишеню. А спритники від влади не дратували б електорат.

Підхід законодавця до питання введення новозбудованого чи від-

ремонтованого об'єкта в експлуатацію фактично зазнав змін. Насамперед відзначмо деяке послаблення бюрократичної процедури для власника. Та позаяк практика введення в експлуатацію об'єктів I–III категорій складності поки що остаточно не сформована, на превеликий жаль, немає і чіткого унормованого алгоритму для всіх власників. Тобто для кожного, хто реєструє будинок, передбачені свої «кола пекла». А отже, робити якісь висновки про спрощену дозвільну процедуру неможливо. Скоріше навпаки: пройдисвіти від архітектури намагаються на цьому заробити.

Останні рішення законодавців у цій сфері повинні спростити життя власникам і забудовникам об'єктів перших трьох категорій складності. А для об'єктів IV і V категорій, як і раніше, необхідно складати акт готовності з подальшим прийняттям об'єкта комісією ДАБК і видачею сертифіката готовності, тобто процедура практично не змінилася.

У 1999 році мати склала заповіт на мене та сестру. З матір'ю мешкає сестра, а я – в іншій області. Приїжджаю до неї, якій уже 91 рік, кожного року на кілька тижнів. Сестра каже, що я жодного стосунку до майна не маю, бо не мешкаю з матір'ю, й що мені вже нічого не належить. Чи справді, якщо я не мешкаю з матір'ю, то права на спадщину не маю? Що мені робити із заповітом?

Олег Ю.,
Миколаївська область.

Тільки ваша мати має можливість вирішувати, яке майно й кому залишити у спадщину. Думка сестри стосовно заповіту жодного значення не має.

Згідно зі ст. 1223 Цивільного кодексу України право на спадкування мають особи, зазначені в заповіті.

Нині із заповітом вам нічого робити не варто. Протягом шести місяців з дня смерті матері подасте заповіт у нотаріальну контору за місцем її проживання разом із вашою заявою про прийняття спадщини. Звертаю увагу на те, що матір у будь-який час може змінити заповіт і не ставити про це до відома.

Вважаю за необхідне нагадати, що спадкування передбачає не тільки перехід прав спадкодавця до спадкоємців, а ще й перехід зобов'язань фізичної особи, наприклад, сплати боргів, котрі виникли за її життя.

О. Д.