



МЕРЕЖА ЦЕНТРІВ  
ПРАВОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ  
ТА КОНСУЛЬТАЦІЙ



міжнародний фонд

INTERNATIONAL RENAISSANCE FOUNDATION



# Поради для забудовників житла

*Особливості оформлення прав на збудований об'єкт залежать від різних факторів: місця розташування земельної ділянки (село, місто, особлива зона), самого збудованого об'єкта (його висота, площа), призначення (дачне, житлове будівництво), самовільна забудова тощо. Тому цей буклет містить лише загальні поради для забудовників. Процедура оформлення забудови у кожному окремому випадку радимо уточнювати у фахівців. Будь-яке будівництво має починатись із належного оформлення прав на земельну ділянку і збору необхідної для забудови документації, склад якої може змінюватися залежно від регіону та перелічених вище факторів.*

## Будівництво житла. З чого почати?

Якщо необхідної земельної ділянки для забудови немає, її можна отримати, звернувшись із заявою до відповідних органів місцевого самоврядування.

Як правило, заяву розглядають протягом місяця, й у випадку позитивного рішення можуть виділити ділянку під будівництво. Майбутній забудовник отримує дозвіл на право користування землею під забудову, і після цього згідно зі статтею 375 Цивільного кодексу України, за умови використання земельної ділянки за цільовим призначенням та дотримання всіх норм і правил, він може використовувати цю ділянку для малоповерхового будівництва.

Передусім необхідно знайти організацію, яка виконає проект майбутнього будинку з урахуванням місцевих умов розташування земельної ділянки. Звертаємо увагу, що дозволи на будівництво необхідно узгодити з місцевими органами містобудування та архітектури, природоохоронними органами, санепідемнаглядом, пожежною інспекцією тощо, та скористатись послугами землевпорядної організації. Варто відзначити, що до перелічених органів у подальшому доведеться звертатися неодноразово, погоджуючи різні зміни, що можуть виникати у проектній документації.

## Отримання будівельного паспорта

Надалі замовник, який має наміри здійснити будівництво індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту та благоустрою на земельній ділянці, повинен отримати будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт).

Для отримання **будівельного паспорта** потрібно звернутись до відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури із заявою встановленої форми. До заяви додають:

- посвідчену в установленому порядку копію документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою або договір суперфіцію, що надає право користування чужою земельною ділянкою для забудови;

- у разі необхідності, засвідчену в установленому порядку згоду співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову (зазначені вимоги застосовуються у випадках, коли наміри забудови мають не всі співвласники земельної ділянки або домоволодіння);
- ескізні наміри забудови (виконуються у довільній графічній та текстовій формі і містять інформацію щодо місця розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстаней до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасадів та планів поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, переліку систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування тощо);
- проект будівництва (розробляється та включається до будівельного паспорта лише за бажанням замовника).

Для внесення змін до будівельного паспорта, реалізація яких не перевищує гранично допустимих параметрів, замовник звертається до відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури із заявою встановленої форми, до якої додаються:

- примірник будівельного паспорта замовника;
- ескізні наміри змін (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади та плани поверхів нових об'єктів із зазначенням габаритних розмірів тощо).

### **Підготовчі роботи**

Підготовчі роботи – це роботи з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки, вишукувальні роботи, роботи з будівництва тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації та обслуговування будівництва, влаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж, а також з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень.

*Загальні правила отримання права на виконання підготовчих робіт визначено статтею 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».*

Підготовчі роботи можна виконувати на об'єктах незалежно від категорії складності на підставі поданого до органу державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення (крім робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, які замовник здійснює на підставі зареєстрованої декларації).

Замовник може не отримувати окремо ці документи та виконувати підготовчі роботи на підставі документів, що дають право на виконання будівельних робіт (повідомлення, декларації, дозволу).

Процедура подання повідомлення та реєстрації *декларації про початок виконання підготовчих робіт* та їх форма визначені Порядком виконання підготовчих робіт (далі – Порядок), який затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. Замовнику потрібно заповнити бланк декларації і потім подати документи до територіального органу Державної архітектурно-будівельної інспекції України особисто або надіслати рекомендованим листом з описом вкладення чи подати через дозвільний центр за місцем знаходження об'єкта будівництва.

Замовник набуває право на виконання підготовчих робіт:

- у разі подання повідомлення – наступного дня після його подання;
- у разі подання декларації – наступного дня після її реєстрації (здійснюється на безоплатній основі після перевірки зазначених даних протягом 5 робочих днів з дати надходження декларації до Інспекції).

Один примірник декларації повертається замовнику. У разі його пошкодження чи втрати передбачена можливість отримання дубліката.

## **Будівельні роботи**

Після реалізації усіх підготовчих дій переходимо безпосередньо до будівельних робіт.

*Загальні засади отримання права на виконання будівельних робіт визначено статтею 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».*

Виконання робіт з будівництва індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 300 кв. метрів, господарських будівель і споруд, зокрема, гаражів, розташованих на присадибних, дачних і садових земельних ділянках, здійснюється *після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт*. Замовник набуває право на виконання будівельних робіт наступного дня після подання повідомлення.

**Прийняття в експлуатацію індивідуальних** житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів, що споруджувались на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю *декларації про готовність об'єкта до експлуатації*. Далі 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.

*Процедуру подання декларації про готовність об'єкта до експлуатації та її форму визначено Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461.*

**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'єкти 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 Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат (зазвичай Бюро технічної інвентаризації).

За результатами технічної інвентаризації видається **технічний паспорт** за встановленою формою.

### **Підключення до інженерних мереж**

Здійснюється їх власниками (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах.

Декларація про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії тощо.

**Вартість:** визначається в договорі за домовленістю сторін.

### **Присвоєння поштової адреси**

Документи, що подаються для присвоєння поштової адреси (в одному примірнику):

- заява (довільної форми);
- завірена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку (право користування нею);
- копія правовстановлювального документа на об'єкт нерухомого майна або декларації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

- копія технічного паспорта об'єкта нерухомого майна.

*Вартість послуг:* безоплатно.

*Суб'єкт надання:* структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

## **Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно**

До Державної реєстраційної служби України подаються документи для реєстрації прав власності на збудоване та введене в експлуатацію нерухоме майно:

- заява про державну реєстрацію;
- копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

**Звертаємо увагу**, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.

У цьому буклеті використано законодавство станом на 01.07.2014 р.

Законодавство час від часу змінюється, тому наведена інформація не є офіційним роз'ясненням чинного законодавства.

Додаткову інформацію з тематики буклету, його електронний варіант та консультації з різних правових питань Ви можете знайти на сайті «Правовий простір» [www.legalspace.org](http://www.legalspace.org)



МЕРЕЖА ЦЕНТРІВ  
ПРАВОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ  
ТА КОНСУЛЬТАЦІЙ



міжнародний фонд  
**Відродження**  
INTERNATIONAL RENAISSANCE FOUNDATION



Україна

Цей буклет видано у рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, за підтримки Міжнародного фонду “Відродження” та Програми розвитку ООН.

Контакти:

телефон/факс: 044 482 03 63, [www.irf.kiev.ua](http://www.irf.kiev.ua), e-mail: [rol@irf.kiev.ua](mailto:rol@irf.kiev.ua).