



% Херсонська область, м. Герой-Херсон, вул. Соборна, 8, індекс 73003

© arma.ks.ua@gmail.com

arma.ks.ua

095-489-55-66

вих. № 30/01 від 30.01.2025

Державна інспекція архітектури та
містобудування України
01133, м. Київ, бульв. Лесі Українки, 26

Міністерство розвитку громад,
територій та інфраструктури України
01135, м. Київ, пр-т. Берестейський, 14

ЗАПИТ на роз'яснення

Товариство з обмеженою відповідальністю «**АРМА ЕКСПЕРТ**» спеціалізується в наданні юридичного супроводу у галузі будівельної діяльності.

Згідно із Порядком проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 158 від 03.07.2018 (далі за текстом – **Порядок**), останній встановлює процедуру проведення технічного обстеження та умови прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельних ділянках відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, зокрема, індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 500 квадратних метрів, а також господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 500 квадратних метрів, збудованих у період з **05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року**.

Водночас, вказаним Порядком **не передбачено наявності земельної ділянки у власності чи користуванні станом на момент здійснення будівельних робіт чи реконструкції існуючої нерухомості.**

Порядок вимагає наявності відомостей про земельну ділянку станом на момент подачі декларації про введення в експлуатацію, а не на момент здійснення будівельних робіт.

Головне, щоб на момент подачі декларації:

1. Земельна ділянка мала відповідне цільове призначення.
2. Замовник будівництва мав право на земельну ділянку.
3. Площа об'єкту, що підлягає введенню в експлуатацію була в межах, визначеною Порядком;
4. Роки будівництва об'єкту містобудування чітко підпадали під періоди, визначені Порядком.

Відповідно, в Порядку **немає прямої вимоги**, що земельна ділянка мала бути оформлена саме під час будівництва або до того. Це логічно, адже законодавство не забороняє приватизацію землі під уже реконструйованими, як приклад, будівлями.

В ході юридичного супроводу нашою компанією, нерідко трапляються випадки, коли клієнт здійснив самовільне будівництво/реконструкцію на земельній ділянці у період з 05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року, проте оформив право власності/користування на землю вже після 09 квітня 2015 року. Такі кейси є шаблонними та доволі розповсюдженими явищами, адже законом не заборонено, як приклад, приватизувати земельну ділянку під власним будинком, до якого було добудовано літню кухню.

Тож, маємо ситуацію, коли земельна ділянка була відведена у власність після самовільного будівництва чи реконструкції, проте дії забудовника чітко підпадають під застосування будівельної амністії, адже такі дії вчинялися у проміжок часу, передбачений Порядком.

Серед прикладів, наводимо наступні, що є **по своїй суті абсолютно ідентичними**, проте кінцеве рішення відносно реєстрації декларації про готовність до експлуатації – протирічають один одному:

1. Реєстраційний номер в ЄДЕССБ **XC161210422347**, реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією (реконструкція житлового будинку літ. «А»), статус документу – діючий. Земельна ділянка приватизована на підставі рішення органу місцевого самоврядування **від 25.11.2019 року № 2216** (згідно Витягу з ДРРП, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2013434265101).
2. Реєстраційний номер в ЄДЕССБ **IY161211214194**, реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією (реконструкція житлового будинку літ. «А» з прибудовами літ. «а», «а1», «а2», тамбуром «а2», будівництво сараю літ. «Ж»), статус документу – діючий. Земельна

ділянка передана у користування на підставі рішення органу місцевого самоврядування від **28.10.2021** року № 306 (згідно Витягу з ДРРП, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2500032765020).

3. Реєстраційний номер в ЄДЕССБ **XC161211220385**, реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією (будівництво двоповерхового житлового будинку літ. «Д» з терасою літ. «д»), статус документу – діючий. Земельна ділянка приватизована на підставі рішення органу місцевого самоврядування від **05.09.2017** року № 881 (згідно Витягу з ДРРП, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1375221765101).

Як бачимо, рішення про оформлення земельних ділянок відповідного цільового призначення було прийнято після 09 квітня 2015 року.

4. Реєстраційний номер в ЄДЕССБ **МК161250125228**, реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією (житловий будинок), статус документу – повернуто на доопрацювання. Підстава для відмови: *«Управлінням було направлено запит до Міністерства розвитку громад та територій України стосовно того, чи можуть бути застосовані положення Порядку № 158 за умови, якщо виконання будівельних робіт проводилось до 09 квітня 2015 року, а право власності на земельну ділянку виникло після 09.04.2015. Відповідно до листа Міністерства розвитку громад та територій України (вх. від 18.06.2021 № 1675/22.01-15), повідомляємо.*

Порядок проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затверджено наказом Мінрегіону від 03.07.2018 № 158, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28.08.2018 №976/32428 (далі-Порядок).

Порядком встановлено процедуру проведення технічного обстеження та умови прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельних ділянках відповідного цільового призначення у період з 05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року без дозвільного документа на виконання будівельних робіт.

Звертаємо Вашу увагу, що Вами не надано підтверджуючих документів, що право власності на земельну ділянку виникло у період з 05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року відповідно до Порядку 158.

Враховуючи вищезазначене, на час нового будівництва житлового будинку у Вас був відсутній документ на земельну ділянку відповідного цільового призначення, а тому скористатись Порядком 158 у Вас відсутні законні підстави.

Відповідно до частини дев'ятої статті 791 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Крім того, відповідно до статті 375 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці встановлюються статтею 376 цього Кодексу.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля та споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Пунктом 10 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 №461 (далі – Порядок №461) встановлено, що у випадку визнання права власності на самочинно збудований об'єкт за рішенням суду він приймається в експлуатацію згідно з цим Порядком за умови можливості його надійної та безпечної експлуатації за результатами проведення технічного обстеження такого об'єкта.

Відповідно до пунктів 17, 18 Порядку №461 замовник (його уповноважена особа) заповнює і подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю через центр надання адміністративних послуг чи через електронний кабінет шляхом подання засобами програмного забезпечення Єдиного

державного веб-порталу електронних послуг або заповнює та надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг один примірник декларації щодо самочинно збудованого об'єкта, на яке визнано право власності за рішенням суду, за формою, наведеною у додатку 5 до цього Порядку».

Аналізуючи різну практику з одного того самого питання, враховуючи наведені приклади (кількість прикладів не є обмеженою, у тому числі у м. Миколаїв), виникає логічне запитання щодо наявності подвійних стандартів в реєстрації дозвільних документів. Також, у ході відмови в реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією МК161250125228, головний спеціаліст відділу дозвільних процедур Вертягіна Селіна Ігорівна посилається на лист Міністерства розвитку громад та територій України (вх. від 18.06.2021 № 1675/22.01-15), проте суть змісту листа не доведено до замовника будівництва. Водночас, листи міністерств носять роз'яснювальний характер і не можуть змінювати положення Порядку. Якщо такий лист суперечить чинним нормативним актам або створює різночитання, це є підставою для його офіційного уточнення чи тлумачення.

Враховуючи вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 158 від 03.07.2018, Положення про Міністерство цифрової трансформації України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 вересня 2019 р. № 856, Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460, Положенням про Державну інспекцію архітектури та містобудування України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1340, **прошу надати роз'яснення** щодо застосування вимог Порядку, зокрема:

- 1) Чи має право замовник будівництва, яким побудовано будинок або реконструйоване наявну нерухомість у період часу з 05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року, скористатися вимогами Порядку, зареєструвавши декларацію про готовність до експлуатації об'єкта за амністією за умови, що земельна ділянка відповідного цільового призначення була приватизована (або оформлена у користування) після 09 квітня 2015 року.

- 2) Чи є підставою для відмови в реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією у випадку, коли право власності на земельну ділянку виникло після 09 квітня 2015 року.
- 3) Окремо просимо надати оцінку діям головного спеціаліста відділу дозвільних процедур Вертягініній С.І. у ході відмови в реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта за амністією (реєстраційний номер в ЄДЕССБ МК161250125228).

Відповідь прошу надати **ВИКЛЮЧНО** на електронну адресу:
arma.ks.ua@gmail.com.

*Заздалегідь вдячний
за співпрацю, з повагою*

**Директор
ТОВ «АРМА ЕКСПЕРТ»**

А.Бондар

А.Бондар

