**Практичні поради по застосуванню Порядку прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт (далі – Порядок)**

**або «будівельної амністії».**

**Порядком встановлено механізм прийняття в експлуатацію, таких самочинно збудованих об’єктів як:**

- індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 12 березня 2011 року;

- збудовані до 12 березня 2011 року:

- громадські будинки I і II категорій складності;

- будівлі і споруди сільськогосподарського призначення I і II категорій складності.

При цьому для таких об’єктів як індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 100 квадратних метрів включно **встановлено спрощений порядок** проведення технічного обстеження.

Так, згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» технічне обстеження таких об’єктів проводиться в ході їх технічної інвентаризації з відповідною відміткою в технічному паспорті. Проте це не забороняє заявникам скористуватися «будівельною амністією» і у **загальному порядку**.

**Крок перший. Визначення дати будівництва будівлі**

Якщо технічний паспорт на будинок виготовлений до 12 березня 2011 року він сам є документальним підтвердженням того, що така будівля підпадає під дію "будівельної амністії".

У разі, якщо технічний паспорт виготовлений після 12 березня 2011 року і в ньому зазначена дата будівництва будівлі до вказаної дати, потребується додаткове документальне підтвердження періоду будівництва.

Для цього можуть бути використані будь-які документи та матеріали, дійсність та походження яких не викликає сумнівів (квитанції про оплату комунальних послуг, поставку побутової техніки та меблів за адресою будинку, передплату видань за вказаною адресою, датовані фотознімки із супутників тощо).

Видається, що в якості підтвердження можуть бути використані нотаріально завірені свідчення сусідів.

Перелік та назви документів і матеріалів вказуються у технічному звіті про проведення обстеження (розділ 2. Загальні дані).

**Крок другий. Проведення технічного обстеження**

Тут потрібно розглянути декілька ситуацій

***Ситуація перша*** - все починається спочатку, ніяких попередніх дій замовник не здійснював.

Якщо будинок підпадає під дію п. 6 розділу ІІ Порядку (до 300кв.м) потрібно звертатися до організації, яка здійснює технічну інвентаризацію (далі – БТІ). Фахівці БТІ одночасно виготовлять технічний паспорт, проведуть обстеження та складуть звіт, у т.ч. отримають від місцевого органу містобудування та архітектури інформацію щодо відповідності розташування об’єкта будівництва державним будівельним нормам, і на їх підставі проставлять відповідну відмітку у технічному паспорті.

Для решти об'єктів, на які поширюється «будівельна амністія», потрібно діяти у **загальному порядку**, а саме: спочатку виготовити технічний паспорт, звернувшись до БТІ, а потім провести технічне обстеження. Таке обстеження може здійснювати суб’єкт господарювання, який має у своєму складі фахівців, що отримали сертифікат експерта з технічного обстеження, або фізична особа-підприємець, що має зазначений сертифікат. Відмітка у технічному паспорті про проведення обстеження у даному випадку не потрібна.

За інформацією щодо відповідності розташування об’єкта будівництва державним будівельним нормам до місцевого органу містобудування та архітектури може звернутися як сам замовник, передавши її потім фахівцю з обстеження для зазначення у звіті про обстеження, так і за дорученням замовника суб’єкт господарювання, що проводить обстеження.

***Ситуація друга*** – замовник має технічний паспорт на будівлю, виготовлений до набуття чинності Порядку.

Для об`єктів, які підпадають під дію п. 6 Порядку. У цьому випадку замовнику слід звернутися за проведенням технічного обстеження до БТІ, якє здійснювало технічну інвентаризацію і виготовляло технічний паспорт, оскільки вносити будь-які зміни чи доповнення до виданого документу може лише організація, яка його видала.

Фахівці БТІ мають переконатися в актуальності технічного паспорту, у разі перебудови або добудови об’єкту внести відповідні зміни до технічного паспорту. При цьому, звісно, переконавшись, що всі будівельні роботи виконані до 12 березня 2011 року. Після цього фахівцями організації складається звіт про технічне обстеження, отримується від місцевого органу містобудування та архітектури інформація щодо відповідності розташування об’єкта будівництва державним будівельним нормам, і на їх підставі робиться відповідна відмітка у технічному паспорті.

У разі, якщо БТІ, що виготовляло технічний паспорт, з якихось причин не може здійснити технічне обстеження, слід діяти по першій ситуації, у тому числі скористатися загальним порядком.

***Ситуація третя*** – замовник має звіт про технічне обстеження об’єкту проведене після 29 квітня 2013 року. Іншими словами, заявник не встиг скористатися попередньою амністією.

У цьому випадку заявник має самостійно звернутися до місцевого органу містобудування та архітектури і отримати інформацію щодо відповідності розташування об’єкта будівництва державним будівельним нормам. Зазначена інформація разом із звітом про технічне обстеження та іншими, передбаченими Порядком документами, подається **у загальному порядку**.

Враховуючи імперативну норму закону, щодо проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно в ході їх технічної інвентаризації з відповідною відміткою в технічному паспорті, можлива інша ситуація, а саме.

Звіт про проведене технічне обстеження разом із інформацією щодо відповідності розташування об’єкта будівництва державним будівельним нормам замовник може подати до БТІ, яке виготовляло технічний паспорт, на підставі чого БТІ проставить у ньому відмітку про технічне обстеження.

Зазначена ситуація є логічною, але законодавчо не підкріплена, тому у разі якщо БТІ відмовляється проставляти відмітку на підставі раніше складених звітів, **то можна буде діяти на вибір замовника: по першій ситуації або подавати документи у загальному порядку, а саме подати звіт складений після 29 квітня 2013 року разом із іншими необхідними документами до ДАБІ.**

**Крок третій. Загальний порядок формування пакету документів для прийняття в експлуатацію**

Замовнику треба пересвідчитися у наявності повного та необхідного пакету документів, а саме:

- звіт про проведення технічного обстеження;

- засвідчені в установленому порядку копії:

- документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт;

- технічного паспорта (з відміткою про проведене технічне обстеження у передбачених цим Порядком випадках).

На підставі зазначених документів, заявнику треба заповнити заяву та два примірники декларації про готовність об’єкта до експлуатації, бланки та зразки заповнення яких, можна отримати на сайті Держархбудінспекції.

Звіт про проведення технічного обстеження потрібно подавати в оригіналі. Необхідно звернути увагу на те щоб звіт було прошито, пронумеровано, затверджено суб’єктом господарювання підписано та скріплено особистою печаткою виконавця.

Технічний паспорт може бути поданий в оригіналі або копії, засвідченої БТІ яким було складено таких технічний паспорт, або нотаріусом, проте як свідчить практика, у переважній більшості нотаріуси відмовляються засвідчувати вірність копій технічних паспортів.

До того ж, відповідно до абз.14 п. 11 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду від 24.05.2001 № 127 зняття копій з інвентаризаційних матеріалів, а також різного роду вибірки та виписки з них, обробка безпосередньо працівниками інших установ та організацій, а також приватними особами не дозволяється.

Як раніше вже зазначалося допускається подання технічного паспорту на будинок до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно, складеного до набрання чинності Порядком, за умови проставляння в ньому відмітки про **технічне обстеження.**

**У випадку, якщо технічний паспорт виготовлено до набрання чинності Порядком, то такий технічний паспорт можна вважати допустимим документом для подання та прийняття в експлуатацію згідно Порядку.**

**Документом, що посвідчує майнові права на земельну ділянку**, може бути:

- державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку;

- свідоцтво про право на спадщину, до якого долучається державний акт;

- державний акт на право постійного користування земельною ділянкою;

- договір оренди з його невід’ємними частинами (план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об’єкта оренди; проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом);

- договір суперфіцію (право користування чужою земельною ділянкою для забудови);

- свідоцтво про право власності та витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, тощо.

Рекомендується зробити засвідчену копію в установленому порядку, а саме:

**- нотаріусом, оскільки з**гідно з статтею 75 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси, посадові особи органів місцевого самоврядування, які вчиняють нотаріальні дії, засвідчують вірність копій документів, виданих підприємствами, установами і організаціями за умови, що ці документи не суперечать законові, мають юридичне значення і засвідчення вірності їх копій не заборонено законом.

- **органом, який видав документ, оскільки в**ідповідно до пункту 77 Типової інструкції з діловодства у центральних органах виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих органах виконавчої влади, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1242 (далі – Типова інструкція), напис про засвідчення документа складається із слів «Згідно з оригіналом», найменування посади, особистого підпису особи, яка засвідчує копію, її ініціалів (ініціалу імені) та прізвища, дати засвідчення копії і проставляється нижче реквізиту документа «Підпис».

Напис про засвідчення копії скріплюється печаткою із зазначенням на ній найменування відповідної установи (без зображення герба) або печаткою структурного підрозділу (служби діловодства, служби кадрів, бухгалтерії тощо) установи.

- **Крок 4. Подання пакету документів до центру надання адміністративних послуг.**

Так, відповідно до Переліку адміністративних послуг органів виконавчої влади, які надаються через центр надання адміністративних послуг, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р, реєстрація декларації про готовність об’єкта до експлуатації, здійснюється через центри надання адміністративних послуг, утворені при Київській міській держадміністрації, міських радах (їх виконавчих органах) населених пунктів, які є адміністративними центрами областей.

**Чекайте 10 робочих днів.**

Орган державного архітектурно-будівельного контролю до 31 грудня 2015 року безоплатно протягом 10 робочих днів з дня подання заяви власниками (користувачами) земельних ділянок, на яких розміщені об’єкти будівництва, збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, за результатами технічного обстеження приймає в експлуатацію, самочинно збудований об’єкт, або приймає рішення про повернення на доопрацювання.

- **Крок 5. Звернення до центру надання адміністративних послуг за отриманням результату розгляду Вашої заяви про прийняття в експлуатацію.**

- **Ситуація 1. Вам зареєстровано декларацію про готовність об’єкта до експлуатації.**

Після отримання у центрі надання адміністративних послуг один з примірників зареєстрованої декларації про готовність об’єкта до експлуатації, Вам необхідно оформити право власності на нього.

Державна реєстрація права власності на новостворений житловий будинок проводиться реєстраційною службою за місцезнаходженням такого будинку.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;

- копія документу, що посвідчує особу заявника;

- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

- технічний паспорт на житловий будинок;

- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);

- документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об’єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам (декларація про готовність об’єкта до експлуатації);

- документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси.

- **Ситуація 2**. **Вам повернуто декларацію на доопрацювання.**

Детально ознайомтеся із підставами за яких Вам було повернуто декларацію на доопрацювання.

Так, у разі прийняття рішення про повернення декларації орган державного архітектурно-будівельного контролю у строк, передбачений для її реєстрації, надає письмове повідомлення про прийняте рішення з обґрунтуванням причин повернення та переліком документів які повертаються замовнику для доопрацювання.

За необхідності Ви можете звернутися за консультацією до представника Держархбудінспекції, який надає консультації безпосередньо у приміщенні центру надання адміністративних послуг, або звернутися із письмовою заявою (про роз’яснення підстав для повернення) до територіального органу – структурного підрозділу Держархбудінспекції, яким Вам було повернуто на доопрацювання декларацію.

Після чого Вам необхідно виправити недоліки, про які зазначається у письмовому повідомленні та заново подати доопрацьовані документи (заява, декларація та інші документи) до центру надання адміністративних послуг.



