

Будівництво приватного будинку: покрокова інструкція

Для будівництва приватного житлового будинку необхідно мати у власності земельну ділянку або бути її користувачем. Земля повинна бути зареєстрована в Державному реєстрі речових прав (далі - ДРРП) із присвоєнням їй кадастрового номера або у замовника повинен бути державний акт на право власності.

Важливо! Цільове призначення земельної ділянки має відповідати намірам її забудови, тобто приватний будинок можна збудувати на землі з призначенням «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

Кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Державні акти на право власності на земельну ділянку, видані до 2002 року не містили інформації щодо кадастрового номера земельної ділянки, а тому таким земельним ділянкам кадастрові номери присвоєні не були. Для вирішення питання щодо визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці власнику або набувачу права на земельну ділянку необхідно звернутися до територіального органу земельних ресурсів (районного відділу земельних ресурсів) із заявою щодо присвоєння земельній ділянці кадастрового номера. Разом із заявою необхідно подати копію документа, що посвідчує особу (паспорт), копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку та копію ідентифікаційного номера.

Процес присвоєння кадастрового номера

Процес присвоєння кадастрового номера складається з таких етапів:

1. Розробка технічної документації

Для цього необхідно укласти договір із землепорядною організацією на виготовлення технічної документації і створення цифрового обмінного XML-файлу ділянки (файл містить інформацію як про саму ділянку, так і про його власника).

2. Узгодження технічної документації

Технічна документація передається на узгодження до Державної служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі - Держгеокадастр). Держгеокадастр передає XML- файл у відділ / управління земельного кадастру. За наявності зауважень обмінний файл повертається на доопрацювання.

3. Присвоєння кадастрового номера

Якщо до обмінного файлу немає зауважень - ділянці привласнюється кадастровий номер. Держгеокадастр на документації ставить відмітку з вказівкою кадастрового номера, дати його визначення, даних особи, що зробила відмітку і її підпис. Також видається довідка про привласнення кадастрового номера

4. Реєстрація прав на земельну ділянку

Для можливості розпорядження ділянкою (здачі в оренду, продажу) необхідно зареєструвати права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Для цього потрібно звернутися до центру надання адміністративних послуг (далі - ЦНАП) за місцезнаходженням земельної ділянки. За результатом реєстрації ви отримаєте витяг з Державного реєстру речових прав на земельну ділянку. Цей витяг є фінальним документом в процедурі та підтверджує реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Отримання будівельного паспорту індивідуального житлового будинку

Відповідно до статті 27 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" в першу чергу майбутньому власнику треба отримати будівельний паспорт індивідуального житлового (садибного) будинку.

Будівельний паспорт видає уповноважений орган містобудування та архітектури безпосередньо, через ЦНАП та/або через сервіс "Дія" відповідно до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103 (далі - Порядок).

Ця послуга є БЕЗКОШТОВНОЮ!

Для отримання будівельного паспорта встановлено наступний перелік документів:

- заява на видачу будівельного паспорта зі згодою замовника на обробку персональних даних (Додаток 1 до Порядку);
- копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію або заповіту, у разі якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), за формою, наведеною у додатку 2 до Порядку;
- проектна документація (за наявності). Будь-які вимоги щодо надання проектної документації для виготовлення будівельного паспорта є безпідставними;
- згода співвласників земельної ділянки на забудову;
- інформація про наявність у межах земельної ділянки режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки у разі здійснення нового будівництва об'єкта (за наявності).

Копії документів, що подаються для отримання будівельного паспорта, засвідчуються замовником (його представником).

Згідно п. 2.4. Порядку пакет документів для видачі будівельного паспорта або внесення змін до нього повертається уповноваженим органом містобудування та архітектури замовнику з таких підстав:

- неподання повного пакета документів;
- невідповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, будівельним нормам і правилам;
- подання замовником заяви в довільній формі про відмову від отримання будівельного паспорта.

Строк надання (виготовлення) будівельного паспорта становить десять робочих днів з дня надходження пакета документів (частина 3 стаття 27 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

!!! На період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану для будівництва індивідуальних (садибних) житлових будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, замість будівельного паспорта можна отримати схему намірів забудови ділянки у архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат.

Подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт

Відповідно до частини першої статті 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", замовник має право виконувати будівельні роботи по будівництву приватного будинку після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Для цього необхідно подати повідомлення про початок будівельних робіт СС1 в електронній формі за допомогою сервісу "Дія" або через ЦНАП за місцем розташування об'єкта. **Строк даної послуги - 10 днів, а також вона є БЕЗКОШТОВНОЮ!**

Після подання повідомлення замовник може розпочинати будівельні роботи.

Введення побудованого будинку в експлуатацію

Завершальний етап - введення побудованого будинку в експлуатацію і реєстрація права власності на нього.

За правилами статті 32 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", збудовані на земельних ділянках одноквартирні житлові будинки віднесені до будівельних об'єктів класу відповідальності СС1.

Відповідно до статті 39 вищезазначеного Закону України прийом в експлуатацію об'єктів завершеного будівництва класу відповідальності СС1 і об'єктів, побудованих на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Для цього необхідно подати заяву в електронній формі за допомогою сервісу "Дія" або через ЦНАП за місцем розташування об'єкта.

Реєстрація здійснюється на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Перед подачею заяви і декларації про готовність новобудови до експлуатації, забудовник зобов'язаний отримати технічний паспорт об'єкта.

Якщо у будинку раніше не було адреси, забудовник звертається до містобудівного департаменту місцевого органу влади з проханням її привласнити. Запит направляють через місцевий ЦНАП. Присвоєння адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської та районної у місті ради, місцева державна адміністрація або районна у місті Києві державна адміністрація протягом п'яти робочих днів з дня отримання повідомлення про необхідність присвоєння адреси об'єкту нового будівництва:

- 1) приймає рішення про присвоєння адреси, що повинно містити відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва;
- 2) оприлюднює рішення про присвоєння адреси на своєму офіційному веб-сайті (у разі наявності);
- 3) вносить інформацію про присвоєння адреси (у тому числі копію рішення про присвоєння адреси) до Реєстру будівельної діяльності.

Адреса вважається присвоєною з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про її присвоєння.

Оформлення права власності на побудований будинок

Після введення об'єкта до експлуатації можливе оформлення права власності на нього. Для цього необхідно звернутися до державного реєстратора або нотаріуса для оформлення права власності на об'єкт та внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав й отримання витягу.