**План**

1. Що таке самочинне будівництво?
2. Навіщо узаконювати самочинне будівництво?
3. Порядок узаконення самочинного будівництва
4. Розглянемо кожний з цих етапів більш детально
5. Чим регулюється процедура?

**Що таке самочинне будівництво?**

Самочинним вважається будівництво, якщо його можна віднести до будь-якого з наступних випадків:

* будівлю збудовано на земельній ділянці цільове призначення якої не передбачає можливості зведення будівлі;
* будівництво виконується без декларації про початок будівельних робіт (для будівель незначної складності), або без дозволу на виконання будівельних робіт чи без затвердженого проекту будівництва (для складних будівель);
* виконане з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Офіційне визначення поняття самочинного будівництва передбачено ст. 376 Цивільного кодексу України.

**Навіщо узаконювати самочинне будівництво?**

Риторичне запитання, але все ж таки пройдемося по основних причинах необхідності узаконення самочинної будівлі. Для однакового розуміння одразу зазначимо, що під узаконенням ми маємо на увазі юридичний процес, результатом якого є державна реєстрація права власності на будівлю за особою – власником. Отже, причини:

А. Відповідальність за порушення законодавства. Чинним законодавством передбачено декілька видів юридичної відповідальності за самочинне будівництво, серед них:

* попередження (припис Держархбудінспекції про усунення порушень законодавства);
* штраф;
* примусове знесення будівлі.

Б. Неможливість реалізації прав власника. Справа в тому, що відповідно до чинного законодавства той, хто самочинно збудував будівлю не набуває право власності на неї. Це означає, що ви не зможете передати права на самочинну будівлю іншим особам (продати, подарувати, обміняти, здати в оренду, заповісти тощо).

В. Неможливість законно підключити будинок до інженерних мереж (електроенергія, газ, вода, тепло тощо), оскільки підставою для укладення відповідних договорів на постачання енергоносіїв є зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації.

Таким чином, держава загалом не підтримує тих, хто зводить самочинні будинки, встановлюючи за це відповідальність та обмежуючи осіб в набутті права власності на такі об’єкти. Проте існують і виключення, які ми розглянемо далі.

**Порядок узаконення самочинного будівництва**

На сьогодні існує, зокрема дві можливості щодо узаконення самочинно побудованих будинків в адміністративному порядку, серед них:

* узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.;
* узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.

Вказані можливості стосуються лише індивідуальних житлових, садових, дачних будинків площею до 300 кв.м. Існує також можливість узаконення самочинно збудованого будинку через суд, але про це буде в іншій публікації.

А. Узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.

Чинне законодавство передбачає можливість узаконення самочинної будівлі, побудованої до 05.08.1992 р. Головною особливістю узаконення будинків, побудованих до 1992 р. є те, що на такий будинок не треба реєструвати в Держархбудінспекції декларацію про готовність об’єкта до експлуатації. Реєстрація права власності на самобуд здійснюється державним реєстратором на підставі наступних документів:

* заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
* квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
* технічний паспорт на будівлю;
* довідку чи рішення про присвоєння адреси (не подається, якщо земельна ділянка під будинком має кадастровий номер та внесена до державного реєстру прав на нерухоме майно); або
* правовстановлюючий документ на земельну ділянку (в т.ч. відомості з погосподарської книги або рішення місцевої ради про передачу ділянки в користування чи власність);
* виписка з погосподарської книги, видана місцевим виконкомом або архівом.

Узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.

У вересні 2018 р. набрав чинності новий Порядок проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних житлових, садових, дачних будинків… Головною особливістю узаконення будинків 1992-2015 рр. є необхідність реєструвати декларацію про готовність об’єкта до експлуатації в Держархбудінспекції. Тобто до процедури додається ще одна бюрократична ланка – Держархбудінспекція. Відповідно сама процедура узаконення таких будинків наразі складається з трьох етапів:

* проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту;
* отримання зареєстрованої декларації про готовність об’єкта до експлуатації;
* реєстрація права власності на будинок в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

**Розглянемо кожний з цих етапів більш детально**

А. Технічне обстеження. По своїй суті технічним обстеженням є процедура проведення огляду стану конструктивних елементів, визначення класу наслідків та загальні заміри будинку результатом якої є складений технічний паспорт на будинок. Технічний паспорт, в свою чергу, є одним з документів, який надається для реєстрації декларації про готовність об’єкта до експлуатації.

Б. Декларація. Після проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту, до місцевих органів Держархбудінспекції подається наступний перелік документів:

* декларація про готовність об’єкта до експлуатації (один примірник);
* технічний паспорт на будинок з відміткою про проведене технічне обстеження, яка проставляється на схематичному плані земельної ділянки;
* правовстановлюючий документ на земельну ділянку (державний акт, договір, свідоцтво тощо).

Строк розгляду Держархбудінспекцію вказаних вище документів – 10 робочих днів (2 тижні). Результат розгляду – зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації або повернення документів на доопрацювання.

В. Реєстрація права власності. Після проведення технічного обстеження та отримання зареєстрованої декларації, необхідно звернутись до державного реєстратора нерухомого майна та надати йому в оригіналах наступний перелік документів:

* заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
* квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
* декларація про готовність об’єкта до експлуатації, зареєстрована Держархбудінспекцію та внесена до єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;
* технічний паспорт на будинок;
* письмова заява або договір між співвласниками про розподіл часток у спільній власності, якщо власників два і більше.

Строк розгляду документів про реєстрацію права власності на будинок державним реєстратором – 5 робочих днів. Результат розгляду – витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майна, який підтверджує реєстрацію права власності на будинок.

Будівельна амністія для будинків 1992-2015 р., що запроваджена у 2018 р., не має строку дії, тобто можливість узаконити самобуд, що побудований самочинно, буде залишатись і надалі. Те саме стосується і будинків, побудованих до 1992 р.

**Чим регулюється процедура?**

* Цивільний кодекс України;
* Кодекс України про адміністративні правопорушення;
* Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
* 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), збудованих на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затверджений Наказом № 158 від 03.07.2018 р. Мінрегіонбуду.