

Відповідно до чинного законодавства сьогодні існує три способи легалізації самочинного будівництва:

- судовий;

- адміністративний;

- через створені місцевими територіальними громадами постійно діючі комісії з питань самочинного будівництва.

Детальніше про це, в рамках проекту «Я маю право!», розповіли фахівці Брусилівського бюро правової допомоги.

Судовий порядок

Для отримання права власності на самочинну забудову, власнику або користувачу земельної ділянки потрібно звернутись з позовом до суду.

Необхідними умовами узаконення в судовому порядку самочинної побудови є:

- відведення для цієї мети в установленому порядку забудовнику земельної ділянки;

- відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки;

- відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб.

До позовної заяви про визнання права власності на самочинну забудову мають бути додані такі документи:

- довідка про відсоток готовності об'єкта самочинного будівництва;

- технічний паспорт будівлі;

- технічний висновок проектної організації (спеціаліста, експерта) щодо відповідності стану

об'єкта самочинного будівництва державним будівельним нормам;

- документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, а у разі, якщо замовник (забудовник) не є власником чи користувачем земельної ділянки, також подається нотаріально засвідчена згода власника земельної ділянки на забудову цієї ділянки;

- висновки державних органів, що здійснюють контроль за дотриманням природоохоронних, санітарно-гігієнічних, протипожежних вимог.

Після ухвалення рішення суду про визнання права власності на конкретний нерухомий об'єкт, його потрібно ввести в експлуатацію. У такому випадку рішення суду виступає правостановлюючим документом, який засвідчує право власності на нерухоме майно. А вже після введення в експлуатацію проводиться реєстрація права власності на об'єкт будівництва.

Адміністративний порядок

Відповідно до [Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 79 від 24.04.2015 року](#) індивідуальні житлові будинки, будівлі і споруди сільськогосподарського призначення I і II категорій складності незалежно від площі приймаються в експлуатацію інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом 10 робочих днів з дня подання заяви власниками (користувачами) земельних ділянок, за місцезнаходженням об'єкта.

Список документів для прийняття об'єкта в експлуатацію:

- два примірники заповненої декларації ;

- звіт про проведення технічного обстеження об'єкта з висновком про його відповідність вимогам надійності і безпечної експлуатації ;

- завірена в установленому порядку копія державного акта, свідоцтва про право власності на - земельну ділянку чи договору оренди ;

- завірена в установленому порядку копія технічного паспорта.

Після прийняття будинку, будівлі або споруди в експлуатацію органами Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю, необхідно також отримати довідку у виконкомі місцевої ради про присвоєння поштової адреси і зареєструвати право власності.

Через створені місцевими територіальними громадами постійно діючі комісії з питань самочинного будівництва

З метою реалізації повноважень в галузі будівництва визначених територіальними громадами можуть утворюватися постійно діючі комісії з питань врегулювання самочинного будівництва та затверджуватись положення про порядок розгляду питань, пов'язаних із самочинним будівництвом.

Громадяни, які здійснили самочинне будівництво, звертаються до органів місцевого самоврядування із заявою про збереження майна, відведення земельної ділянки (у випадку, якщо особа не є її власником або користувачем). При цьому до заяви додаються технічний висновок про відповідність самочинно збудованого об'єкту будівельним нормам та іншим законодавчим вимогам. Також додається завірена нотаріусом заява про зобов'язання забудовника нести усі витрати та ризики, пов'язані із оформленням самочинного будівництва.

Наведений вище перелік документів може бути доповнений іншими документами, передбаченими цими положеннями. Обов'язковим документом є підтвердження про сплату штрафних санкцій.

Місцевий орган архітектури та містобудування аналізує усі надані забудовником документи та разом зі своїм висновком щодо можливості збереження самочинної забудови, подає їх на розгляд. Постійна комісія з питань самочинного будівництва розглядає поданий місцевим органом архітектури та містобудування комплект документів та приймає рішення щодо можливості чи неможливості збереження самочинної забудови.

У разі прийняття негативного висновку, рішення комісії можна оскаржити в судовому порядку.

Відділ «Брусилівське бюро правової допомоги»

Тел. (04162) 30095