

Грудень 2013

Що необхідно знати про процедури в будівництві



Консультативна програма з покращення інвестиційного клімату в Європі та Центральній Азії

Група Світового банку



**International
Finance Corporation**
World Bank Group



THE WORLD BANK



World Bank Group
Multilateral Investment
Guarantee Agency

У партнерстві з:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,
Education and Research EAER
State Secretariat for Economic Affairs SECO

Міністерство економічних справ, освіти та науки
Ministry of Economic Affairs, Education and Research



Що необхідно знати про процедури в будівництві



Консультативна програма з покращення інвестиційного клімату в Європі та Центральній Азії

Група Світового банку



THE WORLD BANK



World Bank Group
Multilateral Investment
Guarantee Agency

У партнерстві з:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,
Education and Research EAER
State Secretariat for Economic Affairs SECO

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ
ТА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ГОСПОДАРСТВА ІНТЕРНЕТ



Зміст

Про IFC	4
Про донора проекту	5
Передумови написання посібника та подяка	7
Структура посібника	9
Розділ 1. Загальний огляд процедур у будівництві та категорії складності об'єктів будівництва	11
Розділ 2. Оформлення документів на земельну ділянку	17
Розділ 3. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва індивідуальних житлових будинків площею до 300 м ²	19
Розділ 4. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів I–III категорій складності	31
Розділ 5. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів IV–V категорій складності	45

Зміст цього посібника захищено авторським правом.

Посібник «Що необхідно знати про процедури в будівництві» підготовлено проектом IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України» у співпраці з Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та Конфедерацією будівельників України. Жодна частина цього посібника не може бути відтворена, розмножена чи поширена в будь-якому вигляді без посилання на нього. IFC заохочує поширення цієї публікації й тому надає згоду на копіювання її частин для особистого некомерційного користування, без права на перепродаж, подальше поширення або підготовку робіт на основі змісту чи інформації, що міститься в ній. Будь-яке інше поширення або використання цієї роботи обов'язково потребує письмової згоди IFC. Матеріали, включені до посібника, містять аналіз законодавства України з питань регулювання процедур отримання дозволів на будівництво та інших регуляторних процедур, пов'язаних з будівництвом.

Матеріали цього посібника публікуються виключно для загальноінформаційних цілей, і за будь-які наведені в ньому дані IFC, Група Світового банку, Швейцарська Конфедерація через Державний секретаріат Швейцарії з економічних питань не несуть жодної відповідальності.

Цю публікацію не слід розглядати як вичерпний огляд обговорюваних у ній питань і використовувати для прийняття комерційних рішень. З усіх юридичних питань необхідно звертатися до незалежних юристів.

Уся інформація та матеріали, використані для підготовки цієї публікації, є власністю IFC та зберігаються нею.

© 2013 Міжнародна фінансова корпорація

Про IFC

IFC, член Групи Світового банку, є найбільшим глобальним інститутом розвитку, що фокусує свою діяльність виключно на приватному секторі. Працюючи з приватними підприємствами в більш ніж 100 країнах світу, ми використовуємо наш капітал, досвід і вплив, щоб сприяти викоріненню бідності та сприяти зростанню загального добробуту. У 2013 фінансовому році ми інвестували рекордні \$25 млрд, спрямувавши їх на реалізацію потенціалу приватного сектора в галузі створення робочих місць і вирішення найнагальніших проблем розвитку. За додатковою інформацією звертайтеся на www.ifc.org.

Про консультативну програму Групи Світового банку з покращення інвестиційного клімату

Консультативна програма Групи Світового банку з покращення інвестиційного клімату допомагає урядам країн з перехідними економіками та країн, що розвиваються, удосконалювати та спрощувати регулювання підприємницької діяльності, залучати й утримувати інвестиції, прискорювати економічне зростання і створювати робочі місця. Програма заснована трьома організаціями – членами Групи Світового банку: Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC), Агентством багатостороннього гарантування інвестицій (MIGA), Світовим банком, а також декількома партнерськими донорськими організаціями, які співпрацюють з нами через багатосторонню платформу FIAS. Більше інформації на www.wbginvestmentclimate.org

Про проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України»

Проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України» покликаний покращити бізнес-середовище в аграрному секторі шляхом підготовки прозорих та узгоджених пропозицій, спрямованих на створення більш привабливого інвестиційного клімату для внутрішніх і зовнішніх інвесторів, що сприятиме сталому зростанню сектора в майбутньому. Проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України» реалізується за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації через Державний секретаріат Швейцарії з економічних питань (SECO).

Про донора проекту

Програма співробітництва Швейцарської Конфедерації з Україною

Проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України» здійснюється за підтримки Швейцарської Конфедерації через Державний секретаріат Швейцарії з економічних питань (SECO).

У 1997 році Швейцарська Конфедерація та Україна підписали двосторонню угоду про технічну співпрацю, у рамках якої в Києві для координації програм співпраці було відкрито Швейцарське бюро співробітництва. Підтримка України з боку Швейцарії зосереджена в напрямку фінансової та економічної стійкості, сталого використання енергоресурсів, місцевого самоврядування й публічних послуг, а також репродуктивного здоров'я. Щорічний бюджет програми співробітництва Швейцарії з Україною сягає 14 млн швейцарських франків. Більш детальна інформація – на веб-сайті <http://www.swiss-cooperation.admin.ch/ukraine/>.

Про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної політики у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Протягом останніх років з метою створення сприятливих умов ведення бізнесу Мінрегіон вживає заходів щодо системного реформування містобудівного законодавства, спрощення дозвільних і погоджувальних процедур у будівництві. З більш детальною інформацією можна ознайомитися на офіційному веб-сайті Міністерства <http://minregion.gov.ua/>

Про Конфедерацію будівельників України

Конфедерація будівельників України створена у 2011 році внаслідок об'єднання 3-х профільних асоціацій: Української будівельної асоціації, Будівельної палати України, Асоціації виробників будівельних матеріалів. Сьогодні до Конфедерації будівельників України входять понад 700 компаній, що працюють у сфері будівництва. Метою Конфедерації є поліпшення інвестиційного клімату та розвиток будівельної галузі в Україні, а також захист інтересів учасників будівельного ринку. Більш детальна інформація розміщена на веб-сайті <http://kbu.org.ua/>

Передумови написання посібника та подяка

Будівництво — це одна з системоутворюючих галузей економіки, основа і стимул розвитку суміжних виробництв, тож створення сприятливих умов для будівельного бізнесу є вкрай необхідним.

Запорукою успішної реалізації будь-яких реформ є консолідація зусиль органів державної влади, місцевого самоврядування, територіальних громад та бізнесу як на етапі законотворчості, так і під час імплементації актів законодавства в регіонах.

На сьогоднішній день в Україні прийнято низку інноваційних законодавчих норм, які регулюють будівельну діяльність (від отримання дозвільних документів до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта) та рестрацію права власності на нерухоме майно.

Необхідність популяризації, розуміння й чіткого застосування таких новацій та потреба в джерелах комплексної інформації надихнули нас на написання цього посібника.

Мета посібника: надати найбільш повну і, водночас, доступну інформацію щодо відповідних положень будівельного законодавства для його застосування на місцях. Посібник може бути корисний для тих, хто має намір побудувати індивідуальний житловий будинок, а також для професійних забудовників, які стикаються з питаннями правозастосування містобудівного законодавства. Посібник допоможе кожному правильно оформити документацію, необхідну для будівництва об'єктів різних категорій складності.

Написання цього посібника стало можливим завдяки співпраці Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Конфедерації будівельників України та проекту Міжнародної фінансової корпорації «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України».

Слід зазначити, що у всесвітньо відомому дослідженні легкості ведення бізнесу «Doing Business», яке щорічно проводиться Світовим банком та Міжнародною фінансовою корпорацією, за показником «Отримання дозволів на будівництво» минулого року Україна перебувала на 186 місці серед 189 країн. У цьому річному дослідженні «Doing Business 2014», оприлюдненому Світовим банком 28 жовтня 2013 р., позиції України зросли на 145 пунктів: вона посіла 41 місце за вищезазначеним показником.

**Показник України за індикатором
«Отримання дозволів на будівництво»**

Отримання дозволів на будівництво	«Doing Business 2013»	«Doing Business 2014»
Загальний показник	186	41
Процедури (кількість)	20	10
Час (дні)	375	73
Вартість (% від доходу на душу населення)	1262,6	607,1

Проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України» висловлює щире подяку Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Координаційному центру з впровадження економічних реформ, Державній службі України з питань регуляторної політики та розвитку підприємництва й Конфедерації будівельників України — ключовим партнерам проекту в роботі зі спрощення законодавства в галузі будівництва.

Структура посібника

Посібник складається з п'яти розділів.

Розділ 1. Загальний огляд процедур у будівництві та категорії складності об'єктів будівництва. Йдеться про те, як визначити категорію складності об'єкта будівництва.

Розділ 2. Оформлення документів на земельну ділянку. Наведено перелік документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку чи право користування нею, та види робіт, що можуть проводитися за відсутності таких документів.

Розділ 3. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва індивідуальних житлових будинків площею до 300 м². Зазначаються особливості спорудження таких об'єктів за спрощеними процедурами, час проходження таких процедур, їх вартість тощо.

Розділ 4. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів I–III категорій складності. Описано етапи, терміни, вартість таких процедур, документи, що подаються для їх проходження тощо.

Розділ 5. Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів IV–V категорій складності. Розділ присвячено спорудженню найбільш складних об'єктів та специфіці проходження дозвільно-погоджувальних процедур для них.

Розділ 1

Загальний огляд процедур у будівництві та категорії складності об'єктів будівництва



На початку 2011 року було прийнято Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який суттєво спростив дозвільні та погоджувальні процедури в будівництві. При цьому запроваджено загальні підходи ризик-менеджменту, відповідно до яких рівень державного регулювання й контролю при спорудженні об'єктів будівництва залежить від їх складності.

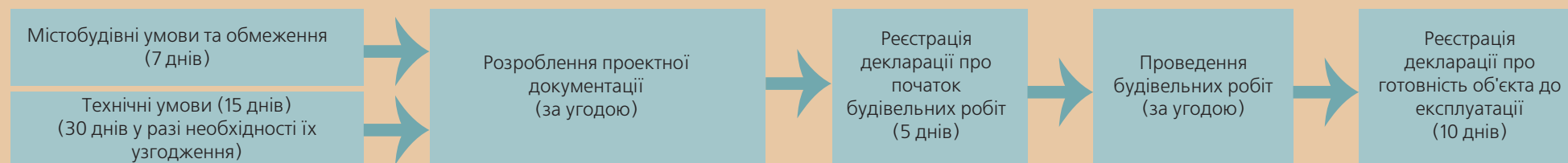
Залежно від складності об'єкту:

	Станом на 01.01.2012	Станом на 01.11.2013
процедур	32	процедур 3–5
термін	296 днів	термін 11–65 днів

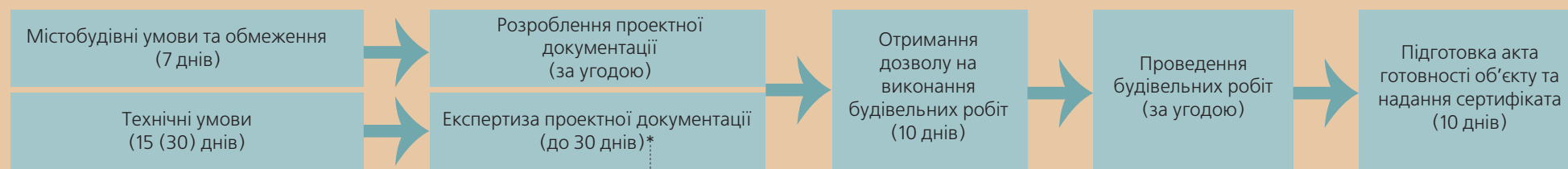
Порядок здійснення будівництва індивідуального (садибного) будинку площею до 300 м²



Порядок здійснення будівництва об'єкта I–III категорії складності



Порядок здійснення будівництва об'єкта IV–V категорії складності



* 90 днів – для об'єктів, які становлять підвищену ядерну та екологічну небезпеку.

Прийняття об'єкта в експлуатацію

Відповідно до Закону всі об'єкти будівництва поділяються на п'ять категорій складності.

Категорія складності об'єкта будівництва визначається проектною організацією спільно із замовником будівництва.

Для того щоб зрозуміти, до якої категорії складності належить об'єкт будівництва, необхідно керуватися будівельними нормами¹.

КАТЕГОРІЮ СКЛАДНОСТІ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА визначають на підставі класу наслідків (відповідальності) згідно з наведеною нижче таблицею².

Категорії складності об'єктів будівництва	Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди	Характеристики можливих наслідків відмови будівлі або споруди					
		Можлива небезпека			Обсяг можливого економічного збитку	Втрата об'єктів культурної спадщини	Припинення функціонування об'єктів комунікацій, транспорту, зв'язку, енергетики, інших інженерних мереж
		для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті	для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті	для життєдіяльності людей, які перебувають зовні об'єкта			
		кількість осіб	кількість осіб	кількість осіб	м. р. з. п.	категорії об'єктів	рівень
V	CC3	Понад 400	Понад 1000	Понад 50 000	Понад 150 000	Національного значення	Загальнодержавний
IV	CC2	300–400	500–1000	10 000–50 000	15 000–150 000	Місцевого значення	Регіональний
III		50–300	100–500	100–10 000	2000–15 000	–	Місцевий
II	CC1	0–50	50–100	До 100	До 2000	–	–
I		0	До 50	До 100	До 2000	–	–

¹ ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва», який набрав чинності 01.09.2013. Наказ Мінрегіону України від 14.05.2013 № 195.

² ДБН А.2.2-3:2012, Додаток М (обов'язковий).

Категорія складності об'єкта будівництва визначається незалежно за кожною з наведених у колонках таблиці характеристик можливих наслідків відмови об'єкта.

Об'єкту будівництва присвоюють найвищу з визначених категорій складності з урахуванням таких положень:

- 1) для об'єкта будівництва, до складу якого входить декілька окремих будинків, будівель або споруд (комплекс), клас наслідків (відповідальності) визначається окремо для кожного будинку, будівлі, споруди, а категорія складності – для будови в цілому;
- 2) об'єкт підвищеної небезпеки, ідентифікований згідно із законодавством, належать до V категорії складності;
- 3) до об'єктів культурної спадщини національного або місцевого значення належать будівлі або споруди, занесені до відповідного Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Примітка. Складні інженерно-геологічні умови визначаються відповідно до ДБН А.2.1-1, ДБН 6.2.1-10, ДБН 6.1.1-24, сейсмічні райони – згідно з ДБН 6.1.1-12.

Розділ 2

Оформлення документів на земельну ділянку



Необхідною умовою для спорудження об'єкта будівництва є наявність земельної ділянки, на яку оформлено право власності або користування.

Документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку чи право користування нею:

- державний акт;
- свідоцтво про право власності;
- договір оренди;
- договір суперфіцію.

За відсутності документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею, можна проводити:

- реконструкцію, реставрацію або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані;
- реконструкцію або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення;
- нове будівництво відповідно до містобудівної документації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності.

Розділ 3

Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва індивідуальних житлових будинків площею до 300 м²





1. Будівельний паспорт забудови земельної ділянки

Визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення й будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 м², господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Проект будівництва розробляється виключно за бажанням замовника.

Документи, що подаються для отримання будівельного паспорта (в одному примірнику):

- заява встановленої форми;
- засвідчена в установленому порядку (нотаріально або органом, що видав документ) копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку або право користування нею, або договір суперфіцію;
- ескізи наміри забудови (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);
- проект будівництва (за наявності);
- засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову (у разі наявності кількох співвласників або передачі права використання земельної ділянки за договором суперфіцію).

За заявою замовника в будівельний паспорт можуть вноситися зміни, реалізація яких не перевищує гранично допустимих параметрів.

Термін видачі: 10 робочих днів.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», зареєстрований у Міністерстві юстиції 22.07.2011 за № 902/19640.

2. Технічні умови

Комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- й газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки (залежно від мереж, до яких здійснюється підключення).

Склад, зміст, порядок надання технічних умов, а також порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади.

Термін видачі: 15 робочих днів (30 робочих днів у разі необхідності узгодження технічних умов з власником (користувачем) магістральних інженерних мереж).

Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Вартість: на платній основі.

Суб'єкт надання: суб'єкт господарювання, що є власником інженерної інфраструктури або має відповідну ліцензію на здійснення її експлуатації.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Умови та Правила здійснення підприємницької діяльності з передачі електричної енергії місцевими (локальними) електромережами, затверджені постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 13.06.1996 № 15, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 26.07.1996 за № 408/1433;
- Порядок доступу та приєднання до Єдиної газотранспортної системи України, затверджений постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 19.04.2012 № 420, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 07.05.2012 за № 721/21034;
- Правила приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджені постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 17.01.2013 № 32, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 08.02.2013 за № 236/22768;
- Правила користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 07.10.2008 за № 936/15627;
- Правила надання і погодження технічних умов на підключення до теплових мереж, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 29.10.2009 № 334 та постановою Національної комісії регулювання електроенергетики України від 29.10.2009 № 1232, зареєстрованими в Міністерстві юстиції 25.11.2009 за № 1138/17154;
- Граничні тарифи на надання в користування кабельної каналізації електроз'язку операторів телекомунікацій, затверджені рішенням НКРЗІ від 29.11.2012 № 620, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 17.12.2012 за № 2093/22405.

3. Отримання права на виконання будівельних робіт

Замовник будівництва має право виконувати будівельні роботи на об'єктах, що будуються на підставі будівельного паспорта, після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненого повідомлення.

Замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданому повідомленні.

Термін отримання послуги: замовник набуває право на виконання будівельних робіт наступного дня після подання повідомлення.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

4. Будівельні роботи

Проводяться підрядним або господарським способом з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

5. Прийняття в експлуатацію

Здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Технічна інвентаризація закінчених будівництвом об'єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних) для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для включення даних про такі об'єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них.

Термін виконання робіт, вартість та порядок оплати визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Суб'єкт проведення технічної інвентаризації: суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до ст. 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

За результатами технічної інвентаризації видається технічний паспорт за встановленою формою.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 і зареєстрована в Міністерстві юстиції 10.07.2001 за № 582/5773;
- Збірник норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу від 21.11.2003 № 198, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.

Реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації

Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненої декларації.

Замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації.

Після реєстрації один примірник декларації залишається в Інспекції, яка її зареєструвала, а другий з відміткою Інспекції повертається замовнику. Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Термін реєстрації декларації: 10 робочих днів з дня її надходження до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт реєстрації декларації: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

6. Підключення до інженерних мереж

Здійснюється їх власниками (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах.

Термін підключення: 10 днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками інженерної інфраструктури або здійснюють її експлуатацію.

Декларація про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії тощо.

Вартість: визначається в договорі за домовленістю сторін.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- галузеве законодавство з питань газо-, електро-, тепло- й водопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, телекомунікації тощо.

7. Присвоєння поштової адреси¹

Документи, що подаються для присвоєння поштової адреси (в одному примірнику):

- заява (у довільній формі);
- завірена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку (право користування нею);
- копія правостановлюючого документа на об'єкт нерухомого майна або декларації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- копія технічного паспорта об'єкта нерухомого майна.

Термін видачі: протягом місяця з дня реєстрації заяви.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- регулюється місцевими органами влади (для міста Києва — розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.06.2011 № 1094 «Про питання присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у місті Києві»).

¹ Суб'єкти надання послуги, терміни, перелік документів та вимоги щодо оплати можуть відрізнятися відповідно до прийнятих у різних населених пунктах Порядків.

8. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно

Офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Документи, що подаються для реєстрації прав власності на нерухоме майно:

- заява про державну реєстрацію;
- *для юридичних осіб*: відомість про державну реєстрацію, свідоцтво про державну реєстрацію, статут, витяг з ЄДРПОУ (нотаріально засвідчені); *для фізичних осіб*: копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

Термін видачі: 14 робочих днів.

Вартість: державне мито в розмірі семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та плата за надання витягу з Державного реєстру прав у розмірі 120 грн.

Суб'єкт надання: Державна реєстраційна служба України.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703.

Детальна інформація про порядок заповнення документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів (залежно від категорії складності), та нормативно-правові акти, що регулюють порядок отримання таких документів, містяться в роз'ясненнях, розміщених за такими посиланнями:

Офіційний веб-сайт Мінрегіону України:

<http://minregion.gov.ua/> у розділі «Роз'яснення щодо процедур отримання документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва».

Веб-сайт Конфедерації будівельників України:

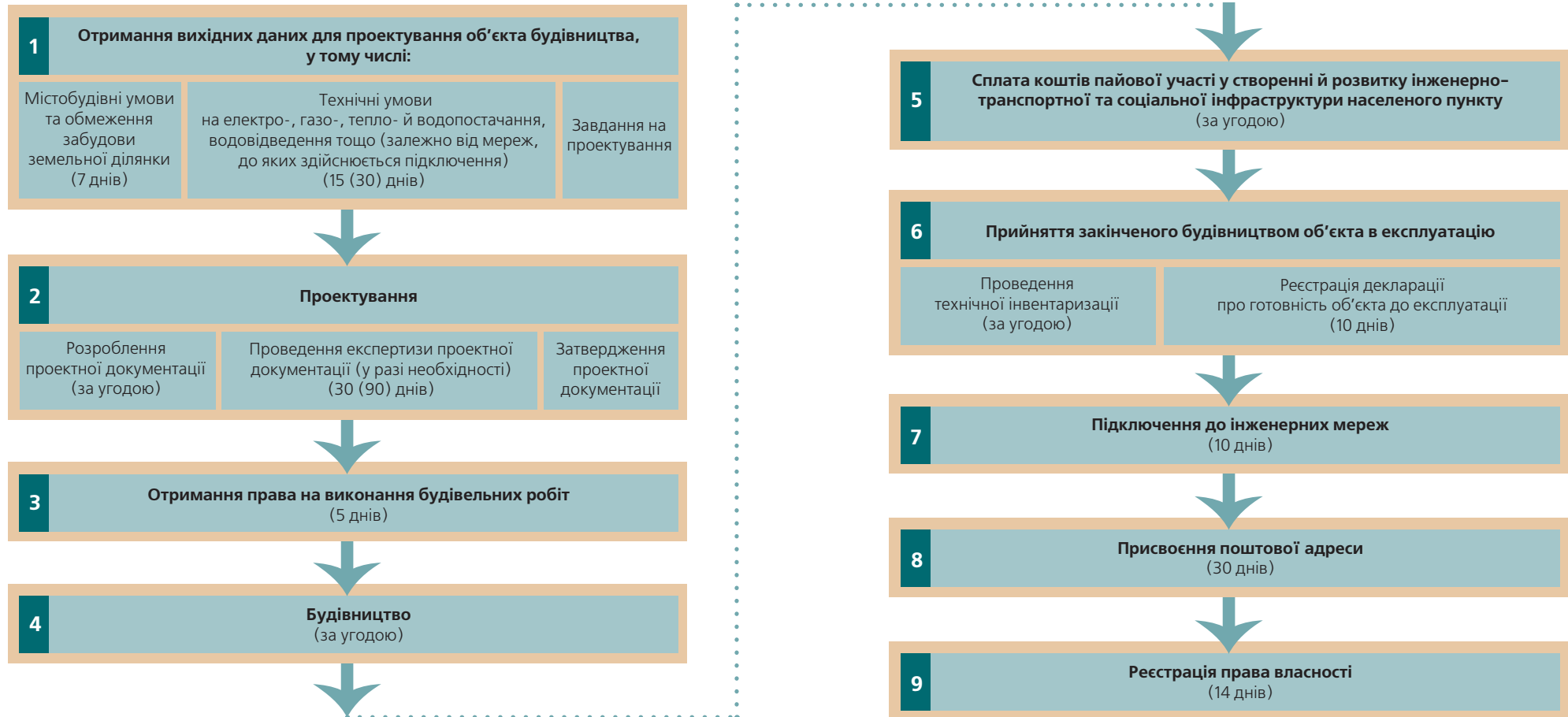
<http://kbu.org.ua/pages/488/> у розділі «Роз'яснення Мінрегіонбуду».

Розділ 4

Процедури, необхідні
відповідно до законодавства
для здійснення будівництва
об'єктів I–III категорій
складності



Етапи проходження процедур



1. Вихідні дані для проектування об'єкта будівництва

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки — документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування й будівництва об'єкта щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, установлені законодавством та містобудівною документацією.

Документи, що подаються для отримання містобудівних умов та обмежень (в одному примірнику):

- заява встановленої форми;
- засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності на земельну ділянку або право користування нею;
- ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);
- викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
- кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);
- черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру — за умови відсутності містобудівного кадастру);
- фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 22.07.2011 за № 912/19650.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Термін видачі: 7 робочих днів.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», зареєстрований у Міністерстві юстиції 22.07.2011 за № 912/19650.

Технічні умови — комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- й газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки (залежно від мереж, до яких здійснюється підключення).

Склад, зміст, порядок надання технічних умов, а також порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади.

Термін видачі: 15 робочих днів (30 робочих днів у разі необхідності узгодження технічних умов з власником (користувачем) магістральних інженерних мереж).

Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури (крім електричних та газових) поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються в комунальну власність. У разі якщо кошторисна вартість їх будівництва перевищує розмір пайової участі, орган місцевого самоврядування приймає рішення про відшкодування замовнику такої різниці.

Вартість: на платній основі.

Суб'єкт надання: суб'єкт господарювання, що є власником інженерної інфраструктури або має відповідну ліцензію на здійснення її експлуатації.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Умови та Правила здійснення підприємницької діяльності з передачі електричної енергії місцевими (локальними) електромережами, затверджені постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 13.06.1996 № 15, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 26.07.1996 за № 408/1433;
- Порядок доступу та приєднання до Єдиної газотранспортної системи України, затверджений постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 19.04.2012 № 420, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 07.05.2012 за № 721/21034;
- Правила приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджені постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 17.01.2013 № 32, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 08.02.2013 за № 236/22768;
- Правила користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 07.10.2008 за № 936/15627.
- Правила надання і погодження технічних умов на підключення до теплових мереж, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 29.10.2009 № 334 та постановою Національної комісії регулювання електроенергетики України від 29.10.2009 № 1232, зареєстрованими в Міністерстві юстиції 25.11.09 за № 1138/17154;
- Граничні тарифи на надання в користування кабельної каналізації електрозв'язку операторів телекомунікацій, затверджені рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації, від 29.11.2012 № 620, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 17.12.2012 за № 2093/22405.

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається й затверджується замовником за погодженням з проектувальником.

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

2. Розроблення, експертиза та затвердження проектної документації**Розроблення та затвердження проектної документації**

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Експертиза проектів будівництва

Проекти будівництва об'єктів, що належать до I–III категорій складності, не підлягають обов'язковій експертизі, крім об'єктів, які споруджуються:

- на територіях зі складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, – в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд;
- із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, – щодо кошторисної частини проектної документації.

Документи, що подаються для проведення експертизи:

- проектна документація, оформлена відповідно до вимог державних стандартів, у паперовому (не більш як у трьох примірниках) та електронному вигляді.

Строк проведення експертизи не повинен перевищувати:

- залежно від технічної та технологічної складності об'єктів будівництва – 30 календарних днів;
- для об'єктів, щодо яких проводиться оцінка їх впливу на навколишнє природне середовище, – 90 календарних днів.

Вартість: визначається на договірних засадах відповідно до нормативів, визначених Мінрегіоном України.

Суб'єкт проведення експертизи: організації незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним Мінрегіоном України (для проектів, які споруджуються за рахунок бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, – лише державна експертна організація). Інформація про експертні організації, які відповідають критеріям, оприлюднюється на офіційному веб-сайті Мінрегіону України.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України»;
- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 45 від 16.05.2011 «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», зареєстрований у Міністерстві юстиції 01.06.2011 за № 651/19389.

3. Отримання права на виконання будівельних робіт

Замовник будівництва має право виконувати будівельні роботи на об'єктах, що належать до I–III категорій складності, після реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт.

Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненої декларації.

Замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації.

Термін реєстрації: 5 робочих днів з дня надходження декларації до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

Примітка. У разі якщо Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю не зареєструвала декларацію про початок виконання будівельних робіт або не повернула її в установлений строк, право на виконання будівельних робіт виникає на одинадцятий робочий день з дня, коли декларація повинна бути зареєстрована або повернена. У такому разі декларація вважається зареєстрованою.

Замовник будівництва до затвердження проекту будівництва та реєстрації декларації про виконання будівельних робіт може виконувати підготовчі роботи на підставі повідомлення (крім робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, які можуть виконуватися на підставі декларації про початок виконання підготовчих робіт).

4. Будівельні роботи

Здійснюються у строки та на умовах, визначених проектом будівництва й договором підряду, з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

5. Сплата коштів пайової участі у створенні й розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» граничний розмір пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту з урахуванням інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати:

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта — для нежитлових будівель та споруд;
- 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта — для житлових будинків.

Порядок залучення, розрахунку розміру й використання коштів пайової участі встановлюють органи місцевого самоврядування.

Розмір пайової участі, строк (графік) її сплати визначається в договорі.

Кошти пайової участі сплачуються до відповідного місцевого бюджету до прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

До пайової участі не залучаються замовники в разі будівництва об'єктів, визначених ч. 4 ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Нормативно-правові акти, що регулюють сплату пайової участі:

- ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Порядки залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі, затверджені органами місцевого самоврядування.

Примітка. Органам місцевого самоврядування заборонено вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, включаючи здійснення будівництва об'єктів та передачу матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту.

6. Прийняття в експлуатацію

Здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Технічна інвентаризація закінчених будівництвом об'єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних) для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для включення даних про такі об'єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них.

Термін виконання робіт, вартість та порядок оплати визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Суб'єкт проведення технічної інвентаризації: суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до ст. 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання про-

фесійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

За результатами технічної інвентаризації видається технічний паспорт за встановленою формою.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127, зареєстрована в Міністерстві юстиції 10.07.2001 за № 582/5773;
- Збірник норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу від 21.11.2003 № 198, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.

Реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації

Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненої декларації.

Замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації.

Після проведення реєстрації один примірник декларації залишається в Інспекції, яка її зареєструвала, а другий з відміткою Інспекції повертається замовнику. Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Термін реєстрації декларації: 10 робочих днів з дня її надходження до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

7. Підключення до інженерних мереж

Здійснюється їх власниками (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах.

Термін підключення: 10 днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками інженерної інфраструктури або здійснюють її експлуатацію.

Декларація про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії тощо.

Вартість: визначається в договорі за домовленістю сторін.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- галузеве законодавство з питань газо-, електро-, тепло- й водопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, телекомунікації тощо.

8. Присвоєння поштової адреси об'єктам нерухомого майна¹

Документи, що подаються для присвоєння поштової адреси (в одному примірнику):

- заява (у довільній формі);
- завірена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку або право користування нею;
- копія правостановлюючого документа на об'єкт нерухомого майна або декларації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- копія технічного паспорта об'єкта нерухомого майна;
- довідка місцевих органів влади про сплату пайової участі у створенні й розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту (у випадках, визначених законодавством).

¹ Суб'єкти надання послуги, терміни, перелік документів та вимоги щодо оплати можуть відрізнятися відповідно до прийнятих у різних населених пунктах Порядків.

Термін видачі: протягом місяця з дня реєстрації заяви.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- регулюється місцевими органами влади (для міста Києва — розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.06.2011 № 1094 «Про питання присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у місті Києві»).

9. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно

Офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Документи, що подаються для реєстрації прав власності на нерухоме майно:

- заява про державну реєстрацію;
- *для юридичних осіб:* відомість про державну реєстрацію, свідоцтво про державну реєстрацію, статут, витяг з ЄДРПОУ (нотаріально засвідчені); *для фізичних осіб:* копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

Термін видачі: 14 робочих днів.

Вартість: державне мито в розмірі семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та плата за надання витягу з Державного реєстру прав у розмірі 120 грн.

Суб'єкт надання: Державна реєстраційна служба України.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703.

Детальна інформація про порядок заповнення документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів (залежно від категорії складності) та нормативно-правові акти, що регулюють порядок отримання таких документів, містяться в роз'ясненнях, розміщених за такими посиланнями:

Офіційний веб-сайт Мінрегіону України:

<http://minregion.gov.ua/> у розділі «Роз'яснення щодо процедур отримання документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва».

Веб-сайт Конфедерації будівельників України:

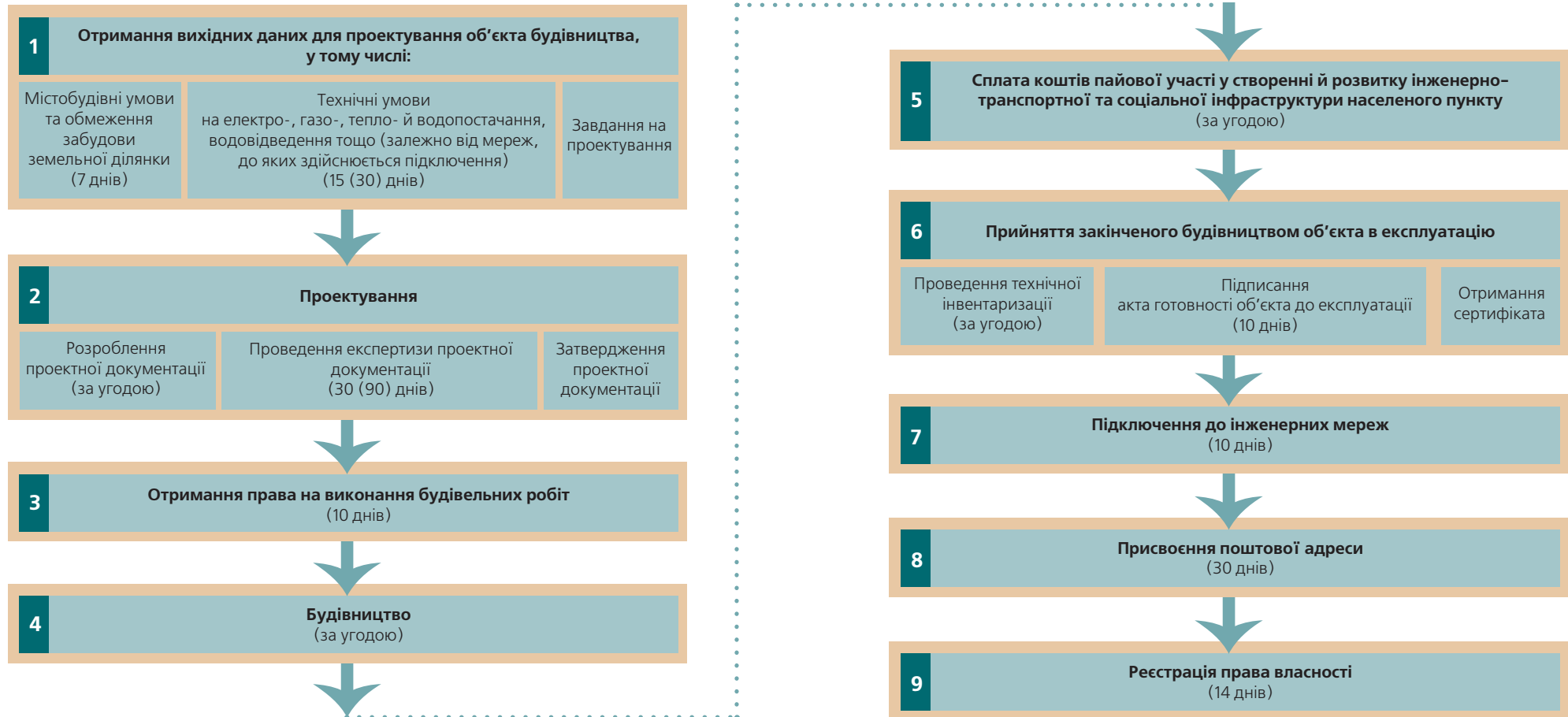
<http://kbu.org.ua/pages/488/> у розділі «Роз'яснення Мінрегіонбуду».

Розділ 5

Процедури, необхідні відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів IV–V категорій складності



Етапи проходження процедур



1. Вихідні дані для проектування об'єкта будівництва

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки — документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування й будівництва об'єкта щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Документи, що подаються для отримання містобудівних умов та обмежень (в одному примірнику):

- заява встановленої форми;
- засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності на земельну ділянку (право користування нею);
- ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);
- викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
- кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);
- черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру — за умови відсутності містобудівного кадастру);
- фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, затверджено наказом Мінрегіону від 07.07.2011 № 109, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 22.07.2011 за № 912/19650.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Термін видачі: 7 робочих днів.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», зареєстрований у Міністерстві юстиції 22.07.2011 за № 912/19650.

Технічні умови — комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- й газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки (залежно від мереж, до яких здійснюється підключення).

Склад, зміст, порядок надання технічних умов, а також порядок визначення вартості послуг з їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади.

Термін видачі: 15 робочих днів (30 робочих днів у разі необхідності їх узгодження з власником (користувачем) магістральних інженерних мереж).

Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури (крім електричних та газових) поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються в комунальну власність. У разі якщо кошторисна вартість їх будівництва перевищує розмір пайової участі, орган місцевого самоврядування приймає рішення про відшкодування замовнику такої різниці.

Вартість: на платній основі.

Суб'єкт надання: суб'єкт господарювання, що є власником інженерної інфраструктури або має відповідну ліцензію на здійснення її експлуатації.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Умови та Правила здійснення підприємницької діяльності з передачі електричної енергії місцевими (локальними) електромережами, затверджені постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 13.06.1996 № 15, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 26.07.1996 за № 408/1433;
- Порядок доступу та приєднання до Єдиної газотранспортної системи України, затверджений постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 19.04.2012 № 420, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 07.05.2012 за № 721/21034;
- Правила приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджені постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, від 17.01.2013 № 32, зареєстрованою в Міністерстві юстиції 08.02.2013 за № 236/22768;
- Правила користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 07.10.2008 за № 936/15627;
- Правила надання і погодження технічних умов на підключення до теплових мереж, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 29.10.2009 № 334 та постановою Національної комісії регулювання електроенергетики України від 29.10.2009 № 1232, зареєстрованими в Міністерстві юстиції 25.11.2009 за № 1138/17154;
- Граничні тарифи на надання в користування кабельної каналізації електрозв'язку операторів телекомунікацій, затверджені рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації, від 29.11.2012 № 620, зареєстрованим в Міністерстві юстиції 17.12.2012 за № 2093/22405.

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається й затверджується замовником за погодженням із проектувальником.

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

2. Розроблення, експертиза та затвердження проектної документації**Розроблення та затвердження проектної документації**

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Експертиза проектів будівництва

Проекти будівництва об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, підлягають обов'язковій експертизі щодо дотримання вимог до санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення.

Для об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, проводиться також експертиза кошторисної частини проекту будівництва.

Документи, що подаються для проведення експертизи:

- проектна документація, оформлена відповідно до вимог державних стандартів, у паперовому (не більш як у трьох примірниках) та електронному вигляді.

Строк проведення експертизи не повинен перевищувати:

- залежно від технічної та технологічної складності об'єктів будівництва – 30 календарних днів;
- для об'єктів, що становлять підвищену ядерну та радіаційну небезпеку, і тих, щодо яких проводиться оцінка їх впливу на навколишнє природне середовище, – 90 календарних днів.

Вартість: визначається на договірних засадах відповідно до нормативів, визначених Мінрегіоном України.

Суб'єкт проведення: організації незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним Мінрегіоном України (для проектів, які споруджуються за рахунок бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії — лише державна експертна організація). Інформація про експертні організації, які відповідають критеріям, оприлюднюється на офіційному веб-сайті Мінрегіону України.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України»;
- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», зареєстрований у Міністерстві юстиції 01.06.2011 за № 651/19389.

3. Отримання дозволу на виконання будівельних робіт

Для отримання дозволу замовник (його уповноважена особа) подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю України заяву про отримання дозволу.

До заяви додаються:

- копія документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею, або копія договору суперфіцію;
- проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку;
- копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або письмова згода його власника на проведення будівельних робіт у разі реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта;
- копія ліцензії, яка дає право на виконання будівельних робіт, засвідчена в установленому порядку (подається в разі потреби);
- копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд;
- копії кваліфікаційних сертифікатів, засвідчені в установленому порядку, подаються з 1 червня 2012 р. (крім сертифікатів інженерів технічного нагляду, які подаються з дня набрання чинності Порядком виконання будівельних робіт).

Примітка. Підставою для відмови у видачі дозволу є:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу дозволу;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах.

Замовник будівництва до затвердження проекту будівництва та отримання дозволу на виконання будівельних робіт може виконувати підготовчі роботи на підставі повідомлення (крім робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, які можуть виконуватися на підставі декларації про початок виконання підготовчих робіт).

Термін видачі: 10 робочих днів з дня надходження заяви до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

4. Проведення будівельних робіт

Здійснюється у строки та на умовах, визначених проектом будівництва та договором підряду, з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

5. Сплата коштів пайової участі у створенні й розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» граничний розмір пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту з урахуванням інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати:

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта — для нежитлових будівель та споруд;
- 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта — для житлових будинків.

Порядок залучення, розрахунку розміру й використання коштів пайової участі встановлюють органи місцевого самоврядування.

Розмір пайової участі, строк (графік) її сплати визначається в договорі.

Кошти пайової участі сплачуються до відповідного місцевого бюджету до прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

До пайової участі не залучаються замовники в разі будівництва об'єктів, визначених ч. 4 ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Нормативно-правові акти, що регулюють сплату пайової участі:

- ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Порядки залучення, розрахунку розміру й використання коштів пайової участі, затверджені органами місцевого самоврядування.

Примітка. Органам місцевого самоврядування заборонено вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту.

6. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів,

що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі **акта готовності об'єкта** до експлуатації шляхом видачі Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю України відповідного **сертифіката**, до якого включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Технічна інвентаризація закінчених будівництвом об'єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних) для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для включення даних про такі об'єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них.

Термін виконання робіт, вартість та порядок оплати визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Суб'єкт проведення технічної інвентаризації: суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сер-

тифікат відповідно до ст. 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

За результатами технічної інвентаризації видається технічний паспорт за встановленою формою.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127, зареєстрована в Міністерстві юстиції 10.07.2001 за № 582/5773;
- Збірник норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу від 21.11.2003 № 198, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 12.02.2004 за № 188/8787.

7. Отримання сертифіката

Документи, що подаються для отримання сертифіката про прийняття в експлуатацію:

- заява про прийняття в експлуатацію об'єкта за встановленою формою;
- акт готовності об'єкта до експлуатації.

Акт готовності об'єкта до експлуатації підписується замовником, генеральним проектувальником, генеральним підрядником або підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), субпідрядниками, страховиком (якщо об'єкт застрахований).

Примітка. Підставою для відмови у видачі сертифіката є:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу сертифіката;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- невідповідність об'єкта проектній документації на будівництво такого об'єкта та вимогам будівельних норм, державних стандартів і правил.

Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю з метою визначення відповідності об'єкта проектній документації, вимогам державних будівельних норм, стандартів і правил проводить відповідну перевірку.

Термін видачі сертифіката: 10 робочих днів з дня надходження до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю відповідних документів.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

8. Підключення до інженерних мереж

Здійснюється власниками таких мереж (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах.

Термін підключення: 10 днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками інженерної інфраструктури або здійснюють її експлуатацію.

Сертифікат про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії тощо.

Вартість: визначається в договорі за домовленістю сторін.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- галузеве законодавство з питань газо-, електро-, тепло- й водопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, телекомунікації тощо.

8. Присвоєння поштової адреси об'єктам нерухомого майна¹

Документи, що подаються для присвоєння поштової адреси (в одному примірнику):

- заява (в довільній формі);
- завірена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності (користування) земельною ділянкою;
- копія правостановлюючого документа на об'єкт нерухомого майна або документа про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- копія технічного паспорта об'єкта нерухомого майна;
- довідка місцевих органів влади про сплату пайової участі у створенні й розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту (у випадках, визначених законодавством).

Термін видачі: протягом місяця з дня реєстрації заяви.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- регулюється місцевими органами влади (для міста Києва — розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.06.2011 № 1094 «Про питання присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у місті Києві»).

¹ Суб'єкти надання послуги, терміни, перелік документів та вимоги щодо оплати можуть відрізнятися відповідно до прийнятих у різних населених пунктах Порядків.

9. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно

Офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Документи, що подаються для реєстрації прав власності на нерухоме майно:

- заява про державну реєстрацію;
- *для юридичних осіб:* відомість про державну реєстрацію, свідоцтво про державну реєстрацію, статут, витяг з ЄДРПОУ (нотаріально засвідчені); *для фізичних осіб:* копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- сертифікат про готовність об'єкта до експлуатації;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

Термін видачі: 14 робочих днів.

Вартість: державне мито в розмірі семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та плата за надання витягу з Державного реєстру прав у розмірі 120 грн.

Суб'єкт надання: Державна реєстраційна служба України.

Нормативно-правові акти, що регулюють надання послуги:

- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703.

Детальна інформація про порядок заповнення документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва об'єктів (залежно від категорії складності) та нормативно-правові акти, що регулюють порядок отримання таких документів, містяться в роз'ясненнях, розміщених за такими посиланнями:

Офіційний веб-сайт Мінрегіону України:

<http://minregion.gov.ua/> у розділі «Роз'яснення щодо процедур отримання документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення будівництва».

Веб-сайт Конфедерації будівельників України:

<http://kbu.org.ua/pages/488/> у розділі «Роз'яснення Мінрегіонбуду».

Консультативна програма з покращення інвестиційного клімату в Європі та Центральній Азії

Група Світового банку



**International
Finance Corporation**
World Bank Group



THE WORLD BANK



World Bank Group
Multilateral Investment
Guarantee Agency

Контактна інформація

Проект IFC «Інвестиційний клімат в аграрному секторі України»

Дніпровський узвіз 1, 2-й поверх

м. Київ, 01010 Україна

Тел.: 38 044 490 6400

Факс: 38 044 490 6420

ifc.org/ukraine/ic