



**ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ
(ДІАМ)**

ЮРИДИЧНИЙ ДЕПАРТАМЕНТ

б-р Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133, тел. (044) 365 50 75, 365 10 05
e-mail: office@diam.gov.ua, web: diam.gov.ua, код ЄДРПОУ 44245840

№ _____

На № _____ від _____

Наталії ЩЕРБАТІЙ

foi+request-117390-
@nada.com.ua

На виконання доручення Голови Державної інспекції архітектури та містобудування України розглянуто Ваше звернення від 31.10.2023, скероване в ДІАМ Вінницькою обласною військовою адміністрацією, від 02.11.2023 з реєстраційним номером 233-запит/10.23, зареєстроване в ДІАМ 02.11.2023 за № 845/п/06-23, та повідомляємо таке.

Згідно із частиною другою статті 19 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Передусім інформуємо, що Ваше звернення потребує комплексного та ґрунтового розгляду. Для забезпечення права на професійну правничу допомогу відповідно до статті 7 Закону України «Про безоплатну правничу допомогу» від 02.06.2011 № 3460-VI, Центри з надання безоплатної правничої допомоги забезпечують надання всіх видів правничих послуг, передбачених частиною другою статті 7 того ж закону, а саме: надання правової інформації; надання консультацій і роз'яснень з правових питань; складення заяв, скарг та інших документів правового характеру (крім документів процесуального характеру); надання допомоги в забезпеченні доступу особи до вторинної правничої допомоги та медіації.

Крім цього, статтею 131² Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, встановлено, що для надання професійної правничої допомоги в Україні діє адвокатура.

Правові засади організації і діяльності адвокатури та здійснення адвокатської діяльності в Україні визначені в Законі України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» від 05.07.2012 № 5076-VI.

Стаття 19 цього Закону визначає, що видами адвокатської діяльності є, зокрема, надання правової інформації, консультацій і роз'яснень з правових питань, правовий супровід діяльності юридичних і фізичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування, держави.

В той же час, у контексті порушених питань слід зазначити, що згідно зі статтею 23 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей:



ДІАМ № 3175/05/18-23 від 30.11.2023 17:13
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000047E63600511ABC00
Підписувач Федорін Іван Васильович
Дійсний з 28.06.2023 0:00:00 по 27.06.2025 23:59:59

- 1) ведення сільського господарства;
- 2) ведення лісового господарства;
- 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Водночас відповідно до статті 16 Закону України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973-IV, фермерське господарство має право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на належних йому, його членам на праві власності земельних ділянках відповідно до затвердженої документації із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку.

В межах компетенції повідомляємо, що статтею 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, (далі - Закон), встановлено, що порядок проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проєктної документації;
- 3-1) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4-1) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;
- 4-2) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

Водночас відповідно до статті 27 Закону забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Проєктування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень.

Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Додатково повідомляємо, що постановою Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» встановлено, що надання послуг з питань дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві здійснюється з урахуванням таких особливостей: зокрема, на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану:

будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної

ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні - відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III, може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми 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), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого і введеного в дію наказом Держстандарту України від 17.08.2000 № 507, будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням.

Додаток Б до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджені наказом Мінрегіону України від 04.06.2014 № 163, встановлює перелік основних даних та вимог до завдання на проектування, до якого, зокрема, входить вид будівництва.

Згідно зі статтею 34 Закону, право на виконання будівельних робіт виникає 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. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України;

або видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

В той же час, постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406 затверджено Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Згідно зі статтею 39 Закону, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Інші питання не відносяться до компетенції Державної інспекції архітектури та містобудування України.

Додатково зазначаємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема у сфері будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури; у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду; у сфері контролю житлово-комунального господарства, відповідно до Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвержене постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460, є Мінінфраструктури.

Згідно з підпунктом 8 пункту 4 цього Положення, Мінінфраструктури відповідно до покладених завдань інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики у відповідних сферах.

Водночас звертаємо увагу, що листи Державної інспекції архітектури та містобудування України не встановлюють норм права та носять рекомендаційний характер.

В. о. директора

Іван ФЕДОРІН