



У К Р А Ї Н А



ХАРКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ
ТА АРХІТЕКТУРИ

вул. Квітки-Основ'яненка, 7, м. Харків, 61003,
тел. +38 (057) 760-73-51, факс +38 (057) 760-73-59
E-mail: dma@city.kharkiv.ua, www.city.kharkiv.ua, код ЄДРПОУ 06716538

24.09.2024 № С-3-11/359/180-24.08-30

Світлана

foi+request-133038-5ade91a4@dostup.org.ua

на № б/н від 27.08.2024

За дорученням керівництва Харківської міської ради Департаментом містобудування та архітектури Харківської міської ради (далі – Департамент) спільно з іншими виконавчими органами Харківської міської ради розглянуто Ваш запит на отримання публічної інформації № б/н від 27.08.2024 стосовно переліку документів та переліку погоджень державних органів, які потрібні для переведення житлового фонду у багатоквартирному житловому будинку до нежитлового фонду під комерцію.

За результатами розгляду в межах компетенції повідомляємо наступне.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» (далі – Закон), публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Відповідно до ст. 19 Конституції України 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.

За наявною в Департаменті інформацією у разі зміни функціонального призначення об'єкту будівництва, зокрема реконструкції приміщень житлового фонду під нежитлові приміщення, відповідно до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

Згідно з частиною четвертою статті 34 Закону реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а також комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Відповідно до частини третьої статті 29 Закону вищевказаний перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

За інформацією Департаменту з інспекційної роботи Харківської міської ради (далі – Департамент з інспекційної роботи) згідно із ст. 9 Закону України «Про архітектурну діяльність» будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) об'єкта архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації, норм і правил у порядку, визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

За визначенням ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» (зі змінами № 1 та № 2) реконструкція це – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг.

Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених ст. 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4-1) 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) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Зауважимо що, перед отриманням дозвільних документів замовник має замовити відповідний проєкт на проведення будівельних робіт, для розробки якого відповідно до вимог ч. 5 ст. 26 Закону замовник або проектувальник мають отримати вихідні дані на проектування.

До таких вихідних даних згідно із ст. 29 Закону, зокрема, відносяться містобудівні умови та обмеження.

Виконання будівельних робіт повинно здійснюватись у відповідності до ст. 34 Закону та Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 (далі – Порядок).

Пунктом 5 Порядку встановлено, що будівельні роботи можуть виконуватися замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію та:

- подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт – щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) та об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта;

- видачі замовнику дозволу на виконання будівельних робіт – щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля».

Відповідно до ст. 32 Закону віднесення об'єкта до певного класу наслідків (відповідальності) здійснюється проектною організацією за погодженням із замовником будівництва.

За правилами п. п. 4¹ та 13 Порядку повідомлення про початок виконання будівельних робіт, щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) за формою згідно з додатками 2¹ подаються замовником (його уповноваженою особою) до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю через центр надання адміністративних послуг або через електронний кабінет шляхом подання засобами програмного забезпечення Єдиного державного веб-порталу електронних послуг або заповнюються та надсилаються рекомендованим листом з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється відповідно до ст. 39 Закону та згідно з Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 (далі – Порядок № 461).

За правилами п. п. 3¹ та 17 Порядку № 461 замовник (його уповноважена особа) заповнює один примірник декларації щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), за формою, наведеною у додатку 3 до цього Порядку № 461 і подає (за вибором) до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю:

1) в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є замовник та відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю;

2) у паперовій формі або поштовим відправленням з описом вкладення через центри надання адміністративних послуг.

Згідно із Положенням про Інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю Департаменту з інспекційної роботи (далі – Інспекція), затвердженого рішенням 1 сесії 8 скликання Харківської міської ради «Про затвердження положень виконавчих органів Харківської міської ради 8 скликання» від 09.12.2020 № 7/20 (зі змінами), основними завданнями Інспекції є, з-поміж інших, виконання дозвільних та реєстраційних функцій.

У разі надходженні вищезазначених документів, вони будуть розглянуті Інспекцією у відповідності до законодавства України.

В.о. директора Департаменту



Андрій КОЗЛОВ