

Публікація “Самовільне будівництво” \ Журнал “Чернівці Нерухомість” – 13.02.2009
Доброго дня! Ви розповідали в минулому номері газети про самочинне будівництво та узаконення такого будівництва через судові органи. Розкажіть будь ласка чи можливо самочинне будівництво узаконити через районну адміністрацію?

Для узаконення самочинного будівництва, забудовник до відповідного виконавчого органу міської ради подає наступні документи:

заява порушника на ім'я міського голови (голови адміністрації) з клопотанням про погодження самочинного будівництва;

акт обстеження, складений експлуатаційною організацією;

копія постанови (постанов) у справі (справах) про адміністративне правопорушення і копії документів про сплату штрафу;

документ, що посвідчує право власності на основний об'єкт, споруду, майно (у випадках виконання будівельних робіт з його розширення, реконструкції, капітального ремонту, реставрації);

документ на право користування земельною ділянкою (державний акт на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою або договір оренди земельної ділянки).

Справи про правопорушення розглядаються відповідною інспекцією Держархбудконтролю. Підставою для розгляду справи про правопорушення є протокол. Разом з протоколом складається припис про усунення допущених порушень. Штраф підлягає сплаті розміром та терміном у визначеному законодавством України: за проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної документації; за ухилення від виконання або несвоєчасне виконання приписів інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю; за експлуатацію або використання будинків чи споруд після закінчення будівництва без прийняття їх державними приймальними (технічними) комісіями у розмірі. У разі несплати штрафу у зазначений термін його стягують у судовому порядку.

Документи, які необхідно приготувати для погодження самочинного будівництва:

-Розробити проектну робочу документацію на відповідність будівельним нормам самочинного будівництва та висновок про технічний стан несучих архітектурно-конструктивних елементів об'єкта і споруди. Розробку такої документації слід доручити ліцензованій проектній організації.

-Погодити проектну робочу документацію в управлінні архітектури та містобудування (міської ради чи адміністрації) та в службах санітарного і пожежного нагляду. Також у разі необхідності, треба погодити наявність інженерних мереж водовідведення та водопостачання, отримати технічні умови на під'єднання до мереж електро- та газопостачання

.-Отримати викопіювання з генплану міста земельної ділянки, на якій розташоване самочинне будівництво, з нанесеними червоними лініями і проектними лініями охоронних зон, погоджене відповідним відділом управління архітектури і містобудування.

-Для об'єктів, які самочинно експлуатують, необхідно виготовити у відповідному бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки технічний паспорт.

-Подати вищевказані документи у відповідний виконавчий орган міської ради чи адміністрації за місцем знаходження самочинного будівництва для розгляду факту самочинного будівництва і прийняття рішення.

При цьому, процедура погодження може тривати від 8 до 18 місяців та коштувати до 75% вартості самовільно проведених робіт.

Таким чином, розпочинаючи будівельні (ремонтні) роботи без отримання необхідних дозволів та погоджень, забудовник планує за рахунок скорочення строків зменшити витрати на будівництво в цілому. Проте, самочинне будівництво не завжди забезпечує значну економію коштів та скорочує строки появи об'єкта на ринку. Відсутність проектно-дозвільної документації набуває характер обов'язкових значних витрат у майбутньому.

Жумига О.А , Юридична фірма “Куцак і партнери”, тел: 90-05-10