САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО: НАСЛІДКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Вже не перший рік досить актуальним є питання самочинного будівництва. В Україні досить широкою й розповсюдженою є практика самочинного будівництва житлових об’єктів та об’єктів нерухомості, призначених для підприємницької діяльності.

Самочинне будівництво є розповсюдженим явищем, адже це поняття охоплює не тільки випадки зведення нових об’єктів нерухомості з порушенням або недотриманням необхідної процедури, але й, наприклад, випадки реконструкції, що пов'язані зі збільшенням житлової площі приміщення.

Нерухоме майно визнається самочинне збудованим якщо:

* об’єкт збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена в установленому порядку для цієї мети;
* об'єкт нерухомості збудовано без належного дозволу чи належно затвердженого проекту;
* об'єкт нерухомості збудований з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Наявність хоч однієї з цих обставин є підставою для визнання будівництва самочинним.

Документами, що надають право на виконання будівельних робіт є:

1) повідомлення про початок виконання будівельних робіт, поданого замовником відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об’єктів будівництва, які 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 від 07.06.2017 № 406.

2) дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об’єктів, які належать до об’єктів з середніми наслідками (СС2),

3) дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об’єктів, які належать до об’єктів зі значними наслідками (СС3).

Недотримання забудовниками містобудівного законодавства може призвести до накладення штрафів.

Так, за правопорушення у сфері містобудівної діяльності відповідальність суб'єктів містобудування — юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців настає згідно Закону України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності".

На даний час, за виконання будівельних робіт без повідомлення про початок їх виконання, а також наведення недостовірних даних у такому повідомленні, вчинене щодо об’єктів, що належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1) передбачена відповідальність у вигляді штрафу, який складає 63 432,00 гривень; за виконання будівельних робіт без отримання дозволу на їх виконання на об’єктах, що належать до об’єктів з середніми наслідками (СС2) - у розмірі 651 940,00 гривень; за виконання будівельних робіт без отримання дозволу на їх виконання на об’єктах, що належать до об’єктів із значними наслідками (СС3) - у розмірі 1 585 800,00 гривень.

Фізичні особи несуть відповідальність за виконання будівельних робіт без повідомлення про початок виконання зазначених робіт, а також наведення недостовірних даних у такому повідомленні відповідно до статі 96 Кодексу України про адміністративні правопорушення у вигляді штрафу в розмірі від 4 250 грн до 10 200 грн; за виконання будівельних робіт без дозволу на їх виконання, вчинене щодо об’єктів, які належать до об’єктів з з середніми наслідками (СС2), передбачений штраф у розмірі від 17 000 до 25 500 гривень, щодо об’єктів, які належать до об’єктів із значними наслідками (СС2) – від 34 000,00 до 51 000,00 гривень.

Крім того, чинним законодавством передбачена можливість знесення самочинно збудованих об’єктів за ініціативою відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю, органу місцевого самоврядування або інших осіб, чиї права порушуються у зв’язку з незаконною забудовою в порядку статті 376 Цивільного кодексу України та статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Експлуатація закінчених будівництвом об’єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

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.

Зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об’єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об’єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

За експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, не прийнятих в експлуатацію чинним законодавством передбачена відповідальність у вигляді штрафу в розмірі від 8 500

до 51 000 гривень – для фізичних осіб та від 63 432,00 до 1 585 800,00 гривень - для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Підсумовуючи викладене, для уникнення проблем, пов’язаних з самочинним будівництвом закликаємо замовників та забудовників дотримуватись вимог містобудівного законодавства.

В свою чергу, управління державного архітектурно-будівельного контролю Чернігівської міської ради завжди готові надати консультації, як в Центрі надання адміністративних послуг міста Чернігова (м. Чернігів, Рокоссовського, 20-А, місце №24, тел.: (0462)65-19-18), так і за місцезнаходженням управління (вул. Івана Мазепи, 19, м. Чернігів, 14017).