DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.2.2019.36>

УДК 343.148

Л. Ф. Пугачова,

завідувач сектору

Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9667-8470>

e-mail: puqachevaluda@ukr.net

Л. І. Кирилова,

старший науковий співробітник

Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,

e-mail: Kyrylova.Lora@gmail.com

Р. Й. Кучеренко,

старший науковий співробітник

Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9998-8287>

e-mail: kucherenko_raisa@ukr.net

ДОЗВІЛЬНІ ДОКУМЕНТИ, ЩО РЕГЛАМЕНТУЮТЬ ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

Однією із завдань будівельно-технічної експертизи є визначення технічної можливості розподілу житлового будинку, квартири на декілька ізольованих квартир з окремими виходами як на земельну ділянку, так і на сходову клітину базатоперхового житлового будинку. Перетворення виділюваної частини будинку в ізольовану квартиру (приміщення) передбачає проведення необхідних будівельних робіт по реконструкції, переплануванню, переобладнанню згідно з діючими нормативними документами. Разом з цим, виникають питання стосовно надання дозволів на виконання таких робіт. Проведено аналіз сучасної нормативної бази дозвільної документації при вирішенні питань з можливості перетворення виділюваної частини будинку в ізольовану квартиру (приміщення).

Ключові слова: будівництво, дозвільні документи, ізольована квартира, класи наслідків, переобладнання, перепланування приміщення, реконструкція, містобудівна діяльність.

Постановка наукової проблеми. 10.06.2017 р. набув чинності Закон України № 1817-19 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності»¹ у

---

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності : Закон України від 04.09.2018 № 2517-VIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1817-19> (дата звернення 10.04.2019).

* Див., напр.: Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 04.09.2018 № 2517-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (10.04.2019); Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій: ДБН В.1.2-14: 2009 від 22.06.2009 № 245. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (10.04.2019); Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт : постанова Кабінету

відповідності з яким кардинально змінились правила набуття права на виконання будівельних робіт та введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

За Законом № 1817-VIII виконано:

— заміну класифікації об'єктів будівництва за категоріями складності (5 ступенів) на розділення їх за класами наслідками (відповідальністю);

— заміну системи дозволів у три стадії (повідомлення, декларація, дозвіл) на систему дозволів у дві стадії (повідомлення, дозвіл);

— підвищення відповідальності суб'єктів містобудування і посадових осіб.

Внаслідок змін реформовано також підзаконні акти, систему нормативних актів, застосування будівельних норм та стандартів, а також практику застосування нових постанов КМУ, що забезпечують виконання Закону.

Аналіз основних досліджень і публікацій. В зв'язку з удосконаленням системи дозволів на законодавчому рівні, публікацій, присвячених питанням дозвільних документів на будівництво в сучасних умовах, практично немає. Цією обставиною значною мірою визначається необхідність аналізу законодавчих і нормативних актів, які регулюють порядок отримання дозвільних документів на будівництво.

Мета статті — проведення аналізу та визначення сучасної нормативної бази дозвільної документації при вирішенні питань з можливості перетворення виділюваних частин будинку в ізольовані квартири (приміщення) шляхом проведення реконструкції, перепланування згідно з діючими нормативними документами.

Викладення основного матеріалу. Як показує експертна практика, з питань, що становлять предмет будівельно-технічної експертизи, найчастіше ставляться питання, пов'язані з вирішенням спорів між суб'єктами спільної часткової власності на будівлі і споруди. Ці спори, як правило, виникають з приводу розподілу будівель і споруд між співвласниками відповідно до ідеальних часток кожного, визначення порядку користування приміщеннями. У даній статті розглядаються будівлі і споруди різного цільового призначення та конкретизовано індивідуальні житлові будинки. Завданням експертизи є визначення технічної можливості розподілу житлового будинку на ізольовані квартири з окремими виходами на земельну ділянку, включаючи і можливість перетворення виділюваних частин будинку в ізольовані квартири шляхом відповідного перепланування,

переобладнання та реконструкції згідно з діючими нормативними документами. За такими категоріями справ судами ставляться на вирішення експертизи питання про необхідність проведення реконструкції, перепланування, переобладнання, отримання дозвільних документів, узгодження з відповідними інстанціями, необхідність прийняття завершених будівництвом об'єктів в експлуатацію.

10.06.2017 р. набув чинності Закон України № 1817-19 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності»¹, яким кардинально змінились правила набуття права на виконання будівельних робіт та введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Усі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності) (ч. 5 ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)¹:

— незначні наслідки — СС1;

— середні наслідки — СС2;

— значні наслідки — СС3.

Відповідно до Додатка А ДБН В. 1. 2 — 14:2009²:

До будівель і споруд класу СС3, як правило, слід відносити:

— об'єкти нафто- і газодобувної, газопереробної, металургійної, хімічної та інших галузей промисловості, обладнані пожежо- і вибухонебезпечними ємкостями і сховищами рідкого палива, газу і газопродуктів, особливо при їх зберіганні під тиском (технологічні трубопроводи, апарати, котли, газгольдери, ізотермічні резервуари ємністю понад 10 тис. кубометрів, резервуари для зберігання нафти та нафтопродуктів ємністю 30 тис. кубометрів і більше, посудини високого тиску тощо);

— об'єкти хімічної, нафтохімічної, біотехнологічної, оборонної та інших галузей, що пов'язані з використанням, переробкою, виготовленням і зберіганням хімічно-токсичних, вибухо- і пожежонебезпечних речовин і промислових вибухових матеріалів, біологічно небезпечних речовин тощо;

— об'єкти вугільної і гірничорудної промисловості, небезпечні щодо пожежі, вибуху і газу відповідно до класифікації Держнаглядохоронпраці;

— будівлі головних вентиляційних систем на копальнях і рудниках;

---

¹ Про регулювання містобудівної діяльності і: Закон України від 04.09.2018 № 2517-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення 10.04.2019).

² Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій: ДБН В.1.2-14: 2009 від 22.06.2009 № 245. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення 10.04.2019).

— об'єкти атомної енергетики (АЕС, АЕТС, АСТ), включаючи сховища і заводи з переробки ядерного палива і радіоактивних відходів, а також інші радіаційно небезпечні об'єкти за класифікацією Держатомнагляду;

— об'єкти гідро- і теплоенергетики (ГЕС, ГРЕС, ТЕС, ТЕЦ, ГАЕС) потужністю понад 1,0 млн кВт;

— мости і тунелі на дорогах вищої категорії, або протяжністю понад 1000 м чи прогоном понад 300 м;

— стаціонарні споруди знаків навігаційної обстановки;

— шлюзи і основні портові споруди на водних шляхах 1-го і 2-го класів ДСТУ Б В. 2.3-1;

— будівлі і споруди крупних залізничних вокзалів і аеровокзалів;

— магістральні трубопроводи діаметром понад 1000 мм, або з робочим тиском понад 2,5 МПа, а також ділянки магістральних трубопроводів меншого діаметра і з меншим робочим тиском у місцях переходів через водні перешкоди, залізничні та автомобільні дороги;

— гідротехнічні споруди меліоративних систем із площею зрошення і осушення понад 300 тис. га і водоймищ об'ємом понад 1 кубічний кілометр;

— крупні елеватори і зерносховища, млинарські комбінати;

— житлові, громадські або багатофункціональні будівлі заввишки понад 100 м;

— будівлі основних музеїв, державних архівів, сховищ національних історичних і культурних цінностей;

— видовищні об'єкти з масовим перебуванням людей (стадіони, театри, кінозали, цирки, виставкові приміщення тощо);

— будівлі університетів, інститутів, шкіл, дошкільних закладів тощо;

— великі лікарні та інші заклади охорони здоров'я;

— універсами та інші великі торговельні підприємства;

— об'єкти життєзабезпечення великих районів міської забудови і промислових територій;

— великі об'єкти захисно-запобіжного характеру (протиселеві, протизсувні, протилавинні споруди, захисні дамби тощо).

До будівель і споруд класу СС2, як правило, слід відносити ті, що не належать до класу СС3:

— основні об'єкти металургійної промисловості, важкого машинобудування, нафтохімії, суднобудування, оборонної промисловості (доменні і мартенівські цехи, складальні корпуси, високі димові труби тощо);

— копри, машинні відділення добувних машин;

— об'єкти гідро- і теплоенергетики потужністю менше 1,0 млн кВт, розподільні системи основних електромереж високої напруги (включаючи опори ліній електропередачі і відкритих розподільних пристроїв);

— ємкості для нафти і нафтопродуктів;

— шляхові полотна магістральних автодоріг, злітно-посадкові смуги, мости і тунелі протяжністю менше 1000 м, канатні дороги, вокзали, аеровокзали, вертолітні станції;

— магістральні трубопроводи;

— великі готелі, гуртожитки;

— об'єкти водопроводу і каналізації (включаючи водонапірні башти, очисні споруди, водозабори) промислових підприємств і населених пунктів;

— будівлі видовищних і спортивних підприємств, підприємств торгівлі, громадського харчування, служби побуту, установи охорони здоров'я;

— будівлі і споруди центральних складів для забезпечення життєвих потреб населення, склади особливо цінного устаткування і матеріалів, військові склади;

— житлові, громадські або багатофункціональні будівлі заввишки до 100 м.

До будівель і споруд класу СС1, як правило, слід відносити:

— всі об'єкти промисловості, енергетики, транспорту і зв'язку, сільського господарства і переробки сільгосппродукції, що не віднесені до класів СС3 і СС2;

— громадські будівлі, об'єкти фізкультури та спорту, що не віднесені до класів СС3 і СС2, а також усі тимчасові об'єкти, мобільні будинки;

— об'єкти внутрішньовиробничих доріг, комунікацій і продуктопроводів;

— парники, теплиці;

— опори розподільної мережі низької напруги, освітлювальні опори.

Належність об'єкта до певного класу наслідків (відповідальності) на стадії розробки проектної документації визначає стадійність проектування, необхідність проведення експертизи проектної документації, на стадії будівництва — отримання необхідних дозволів, прийняття завершених будівництвом об'єктів в експлуатацію.

Відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт»¹, забудовник має право виконувати будівельні роботи після:

---

¹ Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт : постанова Кабінету міністрів України від 25.04.2018 № 327. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/466-2011-p> (дата звернення 17.04.2019).

1) подання 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.

Виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється.

Забудовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданому ним повідомленні про початок виконання будівельних робіт, та за виконання будівельних робіт без повідомлення.

2) отримання дозволу на виконання будівельних робіт відповідно до ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 із змінами внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 404.

Право на виконання будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається забудовнику після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Для отримання дозволу подається заява, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника, засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації чи капітального ремонту;

3) проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку;

Форма дозволу на виконання будівельних робіт, форма заяви, що подається для його отримання, форма відмови у видачі дозволу на виконання будівельних робіт, порядок видачі та анулювання дозволу на виконання будівельних робіт визначаються Кабінетом Міністрів України.

У разі якщо в установлений цією статтею строк органом державного архітектурно-будівельного контролю не видано дозвіл на

виконання будівельних робіт або відмову в його видачі, замовник звертається до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, для вжиття протягом десяти робочих днів заходів, пов'язаних з видачею зазначеного дозволу або відмовою в його видачі. У разі якщо протягом зазначеного строку не буде видано дозвіл на виконання будівельних робіт або відмову в його видачі, право на виконання будівельних робіт виникає на десятий робочий день з дня реєстрації письмового звернення, направленого рекомендованим листом до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, а дозвіл вважається виданим.

Відповідно до частини 1 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил. Відповідно до «Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи»¹, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560, перед схваленням та затвердженням проектів будівництва у випадках, визначених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»², проводиться експертиза проектів будівництва.

Відповідно до частини 4 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності»¹ від 17 січня 2017 року № 1817-VIII, обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, які:

1) за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками щодо додержання нормативів з питань 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, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

---

¹ Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи : постанова Кабінету міністрів України від 25.04.2018 № 32. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/466-2011-p> (дата затвердження 06.05.2019).

2) споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, — в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд;

3) споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, якщо їх кошторисна вартість перевищує 300 тисяч гривень щодо кошторисної частини проектної документації. Згідно з пунктом 6 «Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560, експертиза є завершальним етапом розроблення проектів будівництва, тобто здійснюється до затвердження проекту.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»¹, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 461 від 13.04.2011 р. із змінами згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 409 від 07.06.2017.

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.

У разі якщо після реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи видачі дозволу на початок виконання будівельних робіт відбулася зміна найменування замовника та/або генерального підрядника, та/або генерального проектувальника, та/або підрядника у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або у зв'язку з перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство, у декларації про готовність об'єкта до експлуатації, яка подається для реєстрації, вказується нове (змінене) найменування зазначених осіб (якщо згідно з формою декларації їх необхідно вказувати) із зазначенням того, що зміна найменування відбулася у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або у зв'язку з перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство. За наявності такого зазначення в декларації про готовність об'єкта до експлуатації орган державного архітектурно-будівельного контролю не має права повертати таку декларацію з підстави різного

---

¹ Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: постанова Кабінету міністрів України від 13.04.2011 № 461. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-p> (дата звернення 10.04.2019).

найменування зазначених осіб у декларації про початок виконання будівельних робіт і в декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Форма декларації про готовність об'єкта до експлуатації, порядок її подання і реєстрації визначаються Кабінетом Міністрів України.

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.

Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

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

У разі виявлення відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю факту подання недостовірних даних, наведених у надісланому повідомленні чи зареєстрованій декларації, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи без належно затвердженого проекту або будівельного паспорта, а також у разі скасування містобудівних умов та обмежень реєстрація такої декларації, право на початок виконання підготовчих або будівельних робіт, набуто на підставі поданого повідомлення, підлягають скасуванню відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Про скасування декларації чи права на початок виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю письмово повідомляє замовника протягом трьох робочих днів з дня скасування.

Видача дозволу, реєстрація декларації або видача сертифіката здійснюється шляхом внесення даних до реєстру з дотриманням вимог Законів України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»¹ та «Про адміністративні послуги»².

Житлові будинки, в яких є побудовані за кошти державного та місцевих бюджетів квартири, що призначені, зокрема, для соціально

---

¹ Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 13.03.2018 № 2320-УІІІ. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15> (дата звернення 11.04.2019).

² Про адміністративні послуги: Закон України від 18.05.2017 № 2042. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17> (дата звернення 07.05.2019).

незахищених верств населення (інвалідів, ветеранів війни, багатодітних сімей, громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших), приймаються в експлуатацію за умови виконання у повному обсязі внутрішніх опоряджувальних робіт в таких квартирах;

Багатоквартирні житлові будинки приймаються в експлуатацію за умови дотримання вимог державних будівельних норм щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

«Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію»¹, згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 406 від 07.06.2017:

1. Роботи з переобладнання та перепланування житлового будинку і житлового приміщення, а також нежитлового будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.

2. Заміна покрівлі будівель і споруд згідно з будівельними нормами без втручання в несучі конструкції.

3. Реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення внутрішніх систем: опалення, у тому числі що передбачає встановлення або заміну обладнання індивідуальних теплових пунктів, заміна трубопроводів систем опалення, балансування систем опалення, встановлення балансувальних клапанів та/або витратомірів, зміна типу систем опалення з однотрубною на двотрубну та/або з вертикальної на горизонтальну, встановлення та/або заміна опалювальних приладів, обладнання опалювальних приладів автоматичними регуляторами температури в приміщеннях, встановлення та заміна приладів-розподільвачів та іншого обладнання регулювання і обліку теплової енергії; вентиляції; водопостачання та водовідведення, у тому числі трубопроводів; силових та слабкострумових систем, які забезпечують функціонування будівель і споруд.

4. Заміна існуючих заповнень віконних, балконних та дверних прорізів.

5. Приєднання та підключення до інженерних мереж відповідно до технічних умов індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських будівель і споруд, гаражів,

---

¹ Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію : постанова Кабінету міністрів України від 20.03.2019 № 236. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/ilavs/card/406-2017-p> (дата звернення 07.05.2019).

розташованих на присадибних, дачних і садових земельних ділянках та земельних ділянках для будівництва індивідуальних гаражів.

6. Зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд без влаштування фундаментів, зокрема навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, гаражів, а також свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям, погребів, входів до погребів, воріт, хвірток, приямків, терас, ганків щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків.

7. Розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності відповідно до статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

8. Знесення і демонтаж будівель та споруд без подальшого будівництва, які не є підготовчими роботами, та без порушення експлуатаційної придатності інших будівель і споруд.

9. Оснащення будівель і споруд приладами для ведення відокремленого обліку теплової енергії, гарячої і холодної води.

10. Роботи з відновлення елементів благоустрою, визначених Законом України «Про благоустрій населених пунктів», існуючих дитячих та спортивних майданчиків, майданчиків для вигулу домашніх тварин, прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків.

11. Улаштування засобів безперешкодного доступу до об'єктів житлово-комунального та громадського призначення осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

12. Монтаж технічних засобів телекомунікацій та антенних споруд зв'язку для кріплення антенно-фідерних пристроїв на будівлях, спорудах, у вбудовано-прибудованих приміщеннях, у/на приміщеннях контейнерного типу, а також на існуючих наземних щоглах з відтяжками та на баштах. Можливість монтажу зазначених технічних засобів телекомунікацій та антенних споруд зв'язку для кріплення антенно-фідерних пристроїв визначається за результатами оцінки технічного стану та відповідно до вимог законодавства з питань охорони культурної спадщини за погодженням з власником будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомості.

13. Відновлення окремих конструкцій будівель та споруд з метою ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій (аварій) та відновлення функціонування об'єктів, призначених для забезпечення життєдіяльності населення, без зміни їх геометричних розмірів.

14. Улаштування автоматизованих систем раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення, систем протипожежного захисту та їх складових, систем внутрішнього та зовнішнього протипожежного водопроводу, систем блискавкозахисту будівель та споруд, автоматичних установок контролю за вибухонебезпечними концентраціями газу в повітрі.

15. Розміщення на автомобільних дорогах елементів санітарного облаштування та технічних засобів, визначених Законом України «Про автомобільні дороги», відповідно до будівельних норм, стандартів та схем організації дорожнього руху.

16. Заміна одиниць та вузлів технологічного устаткування та їх інженерних мереж, систем управління та автоматизації, які застаріли та технічний ресурс яких вичерпано, в існуючих цехах, приміщеннях.

17. Будівництво фортифікаційних споруд, інженерно-технічного облаштування з метою зміцнення обороноздатності держави в зонах, визначених переліком населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція, затвердженням розпорядженням Кабінету Міністрів України від 2 грудня 2015 р. № 1275.

18. Роботи, пов'язані із залізничним транспортом, а саме: реконструкція, технічне переоснащення та капітальний ремонт інженерних споруд, земляного полотна, залізничних колій та переїздів, пасажирських платформ, горловин станцій з укладенням стрілкових переводів, контактної мережі залізниць, повітряних ліній електропостачання 6 — 35 кВ, розташованих на підтримуючих конструкціях контактної мережі та окремих опорах обводів, повітряних та кабельних ліній, розподільних і живильних пристроїв електропостачання, сигналізації, централізації та блокування зв'язку, станційних пристроїв зв'язку, пристроїв станційної електричної централізації стрілок і сигналів, гіркової централізації, ключової залежності стрілок і сигналів, автоматичного та напівавтоматичного блокування, диспетчерської централізації та контролю, переїзної автоматики, засобів автоматичного контролю технічного стану рухомого складу під час руху поїздів (технічне переоснащення).

19. Знесення самочинно збудованих об'єктів за рішенням суду.

Дія цього переліку не поширюється на об'єкти, що належать до пам'яток культурної спадщини. Роботи, зазначені у пункті 18 цього переліку, виконуються на об'єктах інфраструктури залізничного транспорту загального користування, які розташовані в межах смуги відведення, відповідно до затвердженої проектною документації, стандартів, норм і правил. Виконання будівельних робіт повинно здійснюватися з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил.

Висновки. Таким чином, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 «Порядок виконання підготовчих і будівельних робіт», до положень Закону України «Про архітектурну діяльність»¹, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 34), Закону України № 1817-19 від 10.06.2017 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

---

¹ Про архітектурну діяльність : Закон України від 23.05.2017 № 2059-VIII.
URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14> (дата звернення 12.04.2019).

щодо удосконалення містобудівної діяльності»¹ виконувати перепланування та переобладнання можливо після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт до Державної архітектурно-будівельної інспекції або її територіальному органу за місцезнаходженням об'єкта будівництва. Станом на сьогоднішній день це є заміною дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів (що передбачений ст. 152 ЖК України).

Реконструкцію проводити за проектною документацією, розробленою організацією, яка має ліцензію на проведення такого виду робіт та потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт підлягає прийняттю в експлуатацію. Перепланування, яке не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Проектування переобладнання інженерних мереж проводити на підставі технічних умов, отриманих замовником самостійно у відповідних установах.

Наведені в статті положення законодавчих актів щодо отримання дозвільних документів на реконструкцію, перепланування та переобладнання індивідуальних житлових будинків, які необхідно проводити для реалізації запропонованих віріантів розподілу, можуть використовуватися експертами при проведенні експертиз даного напрямку.

References

- Perelik budivelnnykh robot, yaki ne potrebuut dokumentiv, shcho daiut pravo na yikh vykonannya, ta pislia zakinchennia yakykh obiekt ne pidliahaie pryiniattiu v ekspluatatsiiu*: postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 20.03.2019 № 236. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/ilavs/card/406-2017-p>. Pro dosvilnu sistemu u sferi gospodarskoi dijalnosti: URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15> (data zvernennia 11. 04. 2019) [in Ukrainian].
- Poriadok pryiniattia v ekspluatatsiiu zakinchenykh budivnytstvom biektiv*: postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 13.04.2011 № 461. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-p>. (data zvernennia 10.04.2019) [in Ukrainian].
- Poriadok vykonannya pidhotovchykh ta budivelnnykh robot*: postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 25.04.2018 № 327. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/466-2011-p> (data zvernennia 17.04.2019) [in Ukrainian].
- Poriadok zatverdzhennia proektiv budivnytstva i provedennia yikh ekspertyzy*: postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 25.04.2018 № 32. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/466-2011-p>. (data zvernennia 06.05.2019) [in Ukrainian].
- Pro administratyvni posluhy*: Zakon Ukrainy 18.05.2017 № 2042. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17> (data zvernennia 07.05.2019) [in Ukrainian].

- Pro administrativni poslugi:* Zakon Ukrainy vid 06.09.2012 № 5203-VI: URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17 (data zvernennia 07.05.2019) [in Ukrainian].
- Pro dozvilnu systemu u sferi hospodarskoi diialnosti:* Zakon Ukrainy vid 13.03.2018 № 2320-UIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15> (data zvernennia 11.04.2019) [in Ukrainian].
- Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti:* Zakon Ukrainy vid 04.09.2018 № 2517-UIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (data zvernennia 10.04.2019) [in Ukrainian].
- Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo udoskonalennia mistobudivnoi diialnosti:* Zakon Ukrainy vid 04.09.2018 № 2517-UIII URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1817-19> (data zvernennia 10.04.2019) [in Ukrainian].
- Zahalni pryntsypy zabezpechennia nadiinosti ta konstruktyvnoi bezpeky budivel, sporud, budivelnnykh konstruksii:* DBN V. 1. 2-14:2009 vid 22.06.2009 № 245. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (data zvernennia 10.04.2019) [in Ukrainian].

Л. Ф. Пугачева, Л. И. Кириллова, Р. И. Кучеренко
РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ
ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА СОВРЕМЕННОМ
ЭТАПЕ

Одной из задач строительно-технической экспертизы является определение технической возможности раздела жилого дома на изолированные квартиры с отдельными выходами на земельный участок, включая и возможность переоборудования выделяемой части дома в изолированную квартиру (помещение) путем проведения необходимых строительных работ по реконструкции, перепланировке, переоборудованию согласно действующим нормативным документам. Вместе с этим, возникают вопросы о предоставлении разрешений на выполнение таких работ и порядка их выполнения. Рассмотрены основные требования законодательных и нормативных актов в области строительства, которые регулируют порядок выполнения строительных работ по реконструкции, перепланировке, переоборудованию и получения необходимых разрешительных документов для реализации переоборудований, предложенных экспертами в вариантах раздела жилых домов и сооружений индивидуальных застройщиков между совладельцами в соответствии с идеальными долями каждого и при определении порядка пользования помещениями. Законом Украины № 1817–19 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования градостроительной деятельности» кардинально изменились правила получения права на выполнение строительных работ и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов. Принадлежность объекта к определенному классу последствий (ответственности) на стадии разработки проектной документации определяет стадийность проектирования, необходимость проведения экспертизы проектной документации, на стадии строительства — получение необходимых разрешений, принятие завершенных строительством объектов в эксплуатацию. Дан перечень строительных работ, не требующих документов,

дающих право на их выполнение, и по истечении которых объект не подлежит принятию в эксплуатацию.

Ключевые слова: строительство, разрешительные документы, изолированная квартира, классы последствий, переоборудование, перепланировка помещения, реконструкция, градостроительная деятельность.

L. Puqacheva, L. Kirillova, R. Kucherenko

**APPLICABLE NORMATIVE DOCUMENTS WHICH REGULATE
CONSTRUCTION WORK AT THE PRESENT STAGE**

One of the tasks of construction and technical expertise is the definition of technical Possibility of distributing a dwelling house to isolated apartments with separate exits to the land, including the possibility of turning the allocated part of the house into an isolated apartment (premises) by carrying out the necessary construction work on renonstruction, re-planning, re-equipment in accordance with the applicable normative documents. At the same time, questions arise regarding the granting of permits and the procedure for such worksand the order of their execution. The basic requirements of the legislative and normative acts in the field of construction that regulate the execution of construction works, the reconstruction, redevelopment, re-equipment and obtaining the necessary permits for the implementation of the refurbishments proposed by experts in the variants of the distribution of buildings and structures of individual developers between co-owners in accordance with the ideal shares of each and when determining the order of using the premises. Thus, in accordance with the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of April 13, 2011 № 466 «Some questions of the implementation of preparatory and construction works», to the provisions of the Law of Ukraine «On Architectural Activities», the Law of Ukraine «On Regulation of Urban Development» (Article 34), the Law of Ukraine № 1817-19 of June 10, 2017 «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Improvement of Urban Development Activities» to perform the conversion is possible after the submission by the customer of a notice on the commencement of the execution of civil works State Architecture no-construction inspection or territorial authority at the location of the construction. The provisions of the legislative acts concerning obtaining permits during the conversion of individual dwelling houses, which must be carried out at their distribution for the implementation of the proposed distribution verses, are indicated in the article. They can be used by experts in conducting appraisals on the distribution of residential buildings, which are possible only with the necessary adjustments.

Key words: construction, permits, isolated apartment, classes of consequences, interconnection, redevelopment of the premises, reconstruction, town-planning activity.

Надійшла до редколегії 12.10.2019