

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький

місцевий центр з

надання

безоплатної вторинної правової допомоги

Процедура узаконення самовільного будівництва

Не рідко перед людьми дуже часто постає питання: як узаконити самовільне будівництво, як легалізувати самовільно збудований будинок, отримати право власності на самовільно збудовану нерухомість? Якщо ще кілька років тому люди не могли привести свої документи в порядок або стикались з порушеннями закону для того, щоб отримати право власності на будинок, то сьогодні на ці питання є законна відповідь.



На сам перед потрібно розглянути питання, що ж саме таке «самовільне будівництво».

Згідно частини 1 статті 376 Цивільного кодексу України самовільним будівництвом вважаються житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Власник самовільно будівництва не маючи документів на право власності,

не може повноцінно користуватись житлом. Без узаконювання таке будівництво не можна купити, продати, здати в оренду, залишити у спадок, подарувати тощо.

Узаконення самовільного будівництва це тривалий процес, який в багато чому залежить від дотримання державних будівельних норм, цільового призначення земельної ділянки, року побудови.

Відповідно до ч. 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», об'єкти несанкціонованого будівництва можна узаконити і привести у відповідність з нормами законодавства.

Більш спрощена процедура прийняття органами державного архітектурно-будівельного контролю в експлуатацію застосовується до об'єктів будівництва, які за класом наслідків відносяться до об'єктів з незначними наслідками (СС1), побудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення, але без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, а саме:

1. індивідуальні житлові, дачні, садибні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів збудовані в період з 05.08.1992 року до 09.04.2015 року;
2. будівлі і споруди побудовані до 12 березня 2011 року сільськогосподарського призначення.

Отже, що для цього потрібно?

Власнику слід провести технічне обстеження будівництва та звернутися до органу державного архітектурно-будівельного контролю, які протягом 10 робочих днів з дня

отримання заяви повинні безкоштовно прийняти об'єкт будівництва в експлуатацію. До заяви про прийняття в експлуатацію об'єкта потрібно додати один примірник заповненої декларації про готовність об'єкта до експлуатації, копії документів, що посвідчує право власності на земельну ділянку відповідного цільового призначення, на якій розміщено об'єкт, копію технічного паспорту з відміткою про можливість надійної та безпечної експлуатації об'єкта, довідка щодо відповідності місця розташування об'єкта вимогам Державних будівельних норм.

Наступне, що потрібно зробити, звернутись в органи місцевого самоврядування та отримати рішення про присвоєння поштової адреси новозбудованого будинку. Через центри надання адміністративних послуг надати заяву, копію документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку, копію технічного паспорта та декларації про готовність до експлуатації.

Також, не варто забувати, що право власності на об'єкт нерухомості виникає з моменту його державної реєстрації. Тому, після прийняття об'єкта в експлуатацію потрібно звернутися в центр надання адміністративних послуг для проведення процедури державної реєстрації права власності на новобудову.

Якщо ж об'єкт самовільного будівництва побудований на земельній ділянці, що має інше цільове призначення, узаконити його можливо тільки через суд за умови надання цієї ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Якщо власник земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила самовільне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила самовільне будівництво, або за її рахунок.

В частині 5 статті 376 Цивільного кодексу України зазначено що, на вимогу власника земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самовільно збудоване на ній, якщо це не порушує прав інших осіб. Для узаконення самовільного будівництва необхідно звернутись зацікавленій особі до суду з позовом про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна – самовільного будівництва. Крім звернення до суду з позовною заявою про визнання права власності на самовільне будівництво необхідно отримати від компетентних державних органів документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.