Будівництво приватного житлового будинку

Будівництво будинку

Перш ніж збудувати будинок, потрібно мати законні права на землю.

Важливо! Власником будинку і власником земельної ділянки під будинком має бути одна і та ж людина. Не може бути власником землі одна людина, а власником будинку – інша.

1 ЕТАП

Перевіряємо документи на землю:

- **Кадастровий номер.** Земельна ділянка повинна бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі та мати кадастровий номер.

- **Цільове призначення.** Призначення земельної ділянки має бути для будівництва та обслуговування житлового будинку (02.01).

- **Право власності.** Наявний державний акт або витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно. Тобто, земельна ділянка має бути у власності, співвласності або у користуванні.

2 ЕТАП

Будівельний паспорт. Для отримання будівельного паспорта можна звернутися через портал ДІЯ або ЦНАП за місцем розташування об'єкта до департаменту архітектури та просторового розвитку.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. N 722 “Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану” на період воєнного стану замість будівельного паспорта можна отримати схему намірів забудови ділянки у приватного проектанта, який має на це відповідну ліцензію.

3 ЕТАП

Повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Виконання будівельних робіт може відбуватись власними силами (так званий господарський метод) або із залученням підрядника.

У другому випадку, перед поданням повідомлення укладається договір з генпідрядником у паперовій формі. Цей договір повинен бути внесений генпідрядником у Реєстр будівельної діяльності, а присвоєний йому 16-значний реєстраційний номер – переданий замовнику.

Подати повідомлення про початок виконання будівельних робіт (СС1, будівельний паспорт) можна через портал Дія або особисто в ЦНАП. Бланки знаходяться тут:
Державна інспекція архітектури та містобудування України - Бланки для заповнення папер…
або на сайті: Послуги

Опрацювання повідомлень здійснюється впродовж 5 робочих днів.

4 ЕТАП

Технічний паспорт.

Після завершення будівельних робіт потрібно звернутись до Бюро технічної інвентаризації для виготовлення технічного паспорта. Ця документація обов’язково має бути внесена до Реєстру будівельної діяльності з присвоєнням реєстраційного номера.

5 ЕТАП

Декларація про готовність об’єкта до експлуатації.

Декларацію можна подати через портал Дія або ЦНАП до органу державного архітектурно-будівельного контролю (ДІАМ або органу ДАБК).

Бланки декларацій знаходяться на сайті ЦНАП за посиланням:
Державна інспекція архітектури та містобудування України - Бланки для заповнення папер…
або на сайті Послуги

Опрацювання декларацій здійснюється впродовж 10 робочих днів.

6 ЕТАП

Присвоєння адреси.

Присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна – це офіційна процедура, що здійснюється органами місцевого самоврядування за місцем знаходження майна, подається через ЦНАП та триває 5 робочих днів.

Перелік документів:

- ☐ Заява
- ☐ Документ про право власності на земельну ділянку/нерухомість
- ☐ Технічний паспорт
- ☐ Документ про введення в експлуатацію.

Термін виконання: 5 робочих днів з дня отримання заяви.

Результат: Внесення інформації до Реєстру будівельної діяльності з наданням реєстраційного номера.

Адреса НЕ присвоюється.

Адресу не надають тимчасовим спорудам, об'єктам, що входять до будинковолодіння (наприклад, сарай, гараж), а також об'єктам, які не є нерухомістю (модульні споруди). Також адреса не присвоюється окремо земельним ділянкам!

Адреса присвоюється: об’єктам будівництва, будинкам, будівлям, спорудам, квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які є самостійними об’єктами нерухомого майна.

Після присвоєння адреси необхідно внести зміни в технічний паспорт, щоб адреса у технічному паспорті співпадала з рішенням про присвоєння адреси.

7 ЕТАП

Реєстрація права власності.

Після успішного завершення усіх етапів необхідно звернутися до ЦНАП для оформлення права власності на об’єкт та отримання витягу.