**БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (З 01.01.2019)**

**З 01.01.2019 року на підставібудівельного паспорта можнабудуватиіндивідуальні (садибні) житловібудинки, садові, дачнібудинки не вищедвохповерхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратнихметрів, господарськібудівлі і споруди, гаражі, елементи благоустрою та озелененняземельноїділянки***(ст. 27* [*Закону України*](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2F3038-17%3Ffbclid%3DIwAR2U3UDNAvWwCN8gjn6RGGsVG4QupfUclTbPH0GRRby8jnIEa02SR7gIlX0%23n344&h=AT23VkudVKaTWS4APK24po8e7fakDik1u6mSLnOW3Ay0_UG-aAn0QJjqtKzlTBj5fKpIo5BfSm_Cnhe_-ZbN5VImNYx0nPzA9GeisXymAVRbmn3wFMFMA-jJGwKbv8gsdirj) *«Про регулюваннямістобудівноїдіяльності»).*

📌Проте, на сьогодніще не внесено відповіднихзмін до [**Порядку видачібудівельного паспорта забудовиземельноїділянки**](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon5.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2Fz0902-11%3Ffbclid%3DIwAR0XgszSg-1a9lM8ciTcFObvkVo0wpAOq433f1jEPfM9-hQtUdAHzBUyUN0&h=AT19Y_kT2pddF7KtLWCkvuiYntZLZQSYEbN0zeVsmwrzVDJK89LQfQ0ERrPb0MLbplDCmnS7UzgteHBgCZKYfYJT-3nCmHQS799OUCvjJd0Z3o4C1h2JjqZ-EsudhK_RfZ1d), щоможепризвестидо складностей в оформленнібудівельнихпаспортів на об’єктиплощеюбільше 300 кв.м. *Та не внесено необхіднізміни до* [*Постанови КМУ №466 від 13.04.2011 року*](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fzakon.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2F466-2011-%25D0%25BF%3Ffbclid%3DIwAR2-SQIkSVDJK8TGwA60-JkIegosAGJXRAyu8sosbOs4QQM_6M-b0cH11n4&h=AT0PMf2RloFgy-zjBU2ciTKQgf20f16yD-BYzbzaGP1yCG1V7BtyfPxEaDzq3ZQSpcWF563khP48oTqf-jFvI2RwFEOIXpaLE8q6rybwRoblKaeykxlyg6YTjWN40dpxMNrcv1vStxmhV6Uqfg)*, якоюзатвердженоПерелікоб'єктів, будівництвоякихздійснюється на підставібудівельного паспорта.*

**❗**Такожважливозвернутиувагу, що у випадкубудівництвабудинкуплощеюбільше 300 кв.м, виникатиме**зобов’язання (до** [**прийняттяоб’єктабудівництва в експлуатацію**](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2SLMC2O%3Ffbclid%3DIwAR37d2RQNBP-i7Hym-eGgbj01pAvfFdoHjRhYcK93sRq-Dc20jQRbElo3aE&h=AT3E7L3UsBGLpmZNodvCO28dHxXAALw6tKm47ejHCxRrqRQk_F90JP09HEYb3zkryn0nOi3UZ_OPQ5ETcROUiH2tXCjeoh9PZfoOz3JJgjOIyTUu0jt-YItMVtCmFUZ0eoVsm4MM8essWdo7Ow)**) сплатипайовоїучасті** у розвиткуінфраструктуринаселеного пункту; в той час, коли замовникибудівництвабудинків до 300 кв.м, звільняютьсявідсплатипайовоїучасті*(п. 4 ч. 4 ст. 40* [*Закону України*](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2F3038-17%3Ffbclid%3DIwAR1f8LzAEA7dLgXtFuZo6G5Lk75N6BzgRiFUG0PG2_l04WzKaIlAzLYAdDw%23n344&h=AT0vlKNTHOAKa6dHLA660aRs1_mIIOumTbnXvmFL4D5ye-KfDYxHNqePexVX9C0GobLJZThVwVie1xD_r517qOx0KA32Sla3wrN3VCAX1Up24dC-udkjBH-z5nnwRgz1mdi6) *«Про регулюваннямістобудівноїдіяльності»).*

*Можливопротягом 2019 року буде внесено зміни в Закон, і усіоб’єкти, щозбудовані за будівельним паспортом, будутьзвільненівідсплатипайовоїучасті.*

📌**Є ціла низка об’єктів для будівництваяких не потрібнооформлюватибудпаспорт та дозвільнідокументи, і які не потрібно**[**вводити в експлуатацію**](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2SLMC2O%3Ffbclid%3DIwAR394og1juZa-GMkaQ-2zAzZCYUXke4z-1fQWRjlb7MWrFJKQarPTsz1P3w&h=AT2_uWOc0GBTYUuxNy6y6KLaoVgPLvpBFvrbPGiAS3tsN29J2dcxVtqdk73fqErmWm29ZR8x3O_uBtgyT1x3JTcl2zljaGB7jIHNaM2u8RUfi0lAwJs_D3AZxeglX1NY-X5w)**.** *Перелік таких об’єктів (точнішебудівельнихробіт) затверджено*[*Постановою КМУ №406 від 7 червня 2017 року*](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fwww.kmu.gov.ua%2Fua%2Fnpas%2F250057520%3Ffbclid%3DIwAR0Etmk-sOJQIlCKNAuf38PmdUuUnXOH3320bPg6OaPVR4lRXXnZHc4hjXY&h=AT0CH-XzzuiEMKzbul2t8y6jvXOAlXPLTUNIpm5_f8VRNczKRHmnsnLRMTRg64YG121-IJim-628ZvTdh28-fIs5J1CXk5ZaiGfdaarr1GO9F69rD5QJ4OLGrAX0Py09ugGc)*. В кінці 2018 року цей*[*перелікбулосуттєворозширено*](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2F5d97N%3Ffbclid%3DIwAR3hdqYUG4biXYm5Q8H5GDE616M62Kq7Yl_QGVz0EomBYWZT8oaI2jJk3BA&h=AT2UGn8WZ37d1Roh0KpvddFLUVB7eB0FHMPmG7ofN11YUXeDSDH1uUGfnd7zE81TyTQCTorgFnIj8G44ROIwzVV5BjaYhoLuIEqK2L8ZqUV7b5HIryohbB68fEvvgImBN_Nn)*.*

**Будівельний паспорт (будпаспорт)**

**Будівельний паспорт** – це документ, якийвизначає комплекс містобудівних та архітектурнихвимог до розміщення і будівництваіндивідуального (садибного) житловогобудинку, садового, дачного будинку не вищедвохповерхів (без урахування мансардного поверху) з площею**до 500 квадратнихметрів**, господарськихбудівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озелененняземельноїділянки.

*Будпаспортоформлюється як на ділянки, якізнаходиться в містах та селах, так і на ділянки в садовихтовариствах та дачних кооперативах – правила оформленнябудівельного паспорта є єдиними.*

**Порядок оформленнябудівельного паспорта**

Будпаспортміститьтекстові та графічніматеріали, найважливішим з яких є **схема забудовиземельноїділянки**.

На схему забудовумають бути нанесенібудівлі та споруди, якіплануєтьсярозмістити на земельнійділянці, оскількибудівництвооб’єктів, якихнемає у будівельномупаспорті (та, відповідно, у повідомленні ДАБІ) буде вважатисясамочинним, тобто таким, щоздійснюється без документів, якідають право на виконаннябудівельнихробіт (щодо таких об'єктів). Разом ізцим, **не буде порушеннямчинногозаконодавствабудівництволишечастиниіззазначених на схемізабудовибудівель та споруд**. Насхемізабудовиобов’язковозазначаються як відстанівідзапланованихбудівель та споруд до меж земельноїділянки, червонихліній, лінійрегулюваннязабудовитощо, так і до об’єктів на сусідніхземельнихділянках.

📌*Тут важливозазначити, що****мовайде не тільки про вжезбудованісусідамиоб’єкти (аборозпочатібудівництвом), а й про ті, щолишезаплановані ними до будівництва****(звичайно, за умовиотриманнясусідамипередбаченихзаконодавствомдокументів).*

Інформаціящодозапланованихсусіднімиземлевласниками (землекористувачами) об’єктів є вмісцевих органах містобудування та архітектури, яківидавали (абонаразіпогоджують) їмбудівельніпаспортиабомістобудівніумови та обмеженнязабудовиземельноїділянки (МУОЗЗД).

**❗Той факт, щосусідняділянка пуста, не означає,що на ній не запланованожодногобудівництва, і що Ви зможетевідступитивідмежі 1 м абонавіть 5 м і будувати там, наприклад, будинок.** *Можливіситуації, коли усісусідивжеотрималибудівельніпаспортиабо МУОЗЗД, в якихпередбачено (дозволено) розміщеннябудівель на відстані 1 м відмежіВашоїділянки. Тому, в більшостівипадківнеобхідно буде відступати 7 м відмежі (а іноді і більше), щоб не порушувативимог чинного законодавстващодопротипожежнихвідстаней.*

*Це одна ізосновних причин,* [*чомудозвільнудокументацію на будівництвовартооформитидопочаткувиконанняробіт*](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2HpvpdI%3Ffbclid%3DIwAR0n6Mo4Pw_f9HTwNFeUmVdwsc2Wd_SiTGilQ_s5KePM1OBe5wiGQWZklKM&h=AT2QS_SwP2rPgblksBGHq4pB5bQrOPsKy6ugWPO9z-t0R8r80j_Y6-xVmogxFs87jQRpIC7N1ERtxO-B7a9zDe4jmyF6tciDZ6SWpV6JWja8jIyLyQXqxQxvxq1xiwR0-4dD)*.*

**Перелікдокументів для оформленнябудпаспорту**

**Пунктом 2.1** [**Порядку видачібудівельного паспорта забудовиземельноїділянки**](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon5.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2Fz0902-11%3Ffbclid%3DIwAR3r7zyka9DR9e0bHSDonhGOD-8qYdtNnpm6CizIAFQnJ3dunlhTtWlJn_k&h=AT18jhQGw-tQFq8CnUNrzcVu1FlgoHL47iSe7HDlOu2ZuN_xn3uOFXJkNr-Q77sp4nwVDZFx4_gJi3nHH7jWKmTeVZFhR7U3ZErbLvG9VG60kUpBkoT8ZZ-fH7_8CcV3tToJ)**встановленонаступнийперелікдокументів:**

* заява на видачубудівельного паспорта зізгодоюзамовника на обробкуперсональнихданих;
* засвідчена в установленому порядку копія документа, щозасвідчує право власностіабокористування земельною ділянкою, абодоговірсуперфіцію;
* ескізнінаміризабудови (місцерозташуваннябудівель та споруд на земельнійділянці, відстані до меж сусідніхземельнихділянок та розташованих на них об’єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та планиповерхівоб’єктівіззазначеннямгабаритнихрозмірів, перелік систем інженерногозабезпечення, у тому числі автономного, щоплануються до застосування, тощо);
* проект будівництва (за наявності);
* засвідчена в установленому порядку згодаспіввласниківземельноїділянки (житловогобудинку) на забудову.

1. [**Заява на видачубудівельного паспорта**](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon5.rada.gov.ua%2Flaws%2Ffile%2Ftext%2F16%2Ff357506n92.doc%3Ffbclid%3DIwAR3xWq7O1FOYJqpfJSNAQD-F1w4PzAhjdXRA-O3RYtwAt_5zh7KujE1BlGg&h=AT2GxbBT_cogj6c5MOBzhJWzKCw7RM9chTD1BL1Ri5eTnzjo6K4mFJKU9Q-fkRb9FBmqCCxO66Ls8MmwjLnPbkD4wdHdT3SpY45gaeCJGcchXMDXu7X-jJoqk7VSHlGWJULx) (та внесеннязмін) — Додаток 1 до Порядку.
2. Як правило, мовайде про **нотаріальнозасвідченікопіїдокументів**, щопосвідчують право на землю (наприклад, державний акт, цивільно-правова угода та державний акт з відповіднимивідмітками, цивільно-правова угода та витяг з ДРРП абоІнформаційнадовідкатощо).
3. Ескізнінаміризабудовиподаються до органівмістобудування та архітектури і можуть бути виконані в довільнійформі. Будь-яківимогинадатиескізи, виконанісертифікованимспеціалістомчиподібне — є незаконними. ***Ескізнамірівзабудовивиконується в довільнійформі, тому затверджуватийого склад, зміст та порядок розроблення не потрібно***(лист Мінрегіонувід 30.11.2011 року №7/14-16432).
4. Зазвичай при будівництві за будівельним паспортом проект будівництва не розробляється. Навітьякщо проект булорозроблено (чипридбано), то **кращеобмежитисяподанням до органівмістобудування та архітектурилишеескізів**. Будь-яківимогищодонаданняпроектноїдокументації для виготовленнябудпаспорту є безпідставними.
5. Засвідченізгодипотребуються за наявностіспіввласників. Зазвичай, вони складаються у довільнійформі, а підписиосіб на них засвідчуютьсянотаріально.

📌***Незважаючи на те, щоперелікдокументів для видачібудівельного паспорта є вичерпним, органимістобудування та архітектури часто вимагаютьдодатковонадативикопіювання з плану населеного пункту або плану товариства, топографічнузйомку, витяг з Державного земельного кадастру, технічніумови, документи про адресу тощо.*** [**Порядок видачібудівельного паспорта**](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fzakon5.rada.gov.ua%2Flaws%2Fshow%2Fz0902-11%3Ffbclid%3DIwAR3bI9lsibPKqtaYpjiE9BMPex2BcUvyaxAmU4mbs1CkIgSfQ8xzp9jrol8&h=AT0JpEUNz8szUf3vcqamDDkT1MCiZnvhn3XvOr9j2uQI2ifuuq9jjX4nZ8m44Twug0vBemKPgiCf-SDl288iVWS-6-ltOEEH8plphxbu6Vb0t7SM9JTJWnvnjjHJzD4XXxo7) ***не зобов’язуєзамовниканадаватиподібнідокументи.***

**Підстави для відмови у видачібудівельного паспорта**

ЧиннезаконодавствоУкраїниміститьвичерпнийперелікпідстав для відмови у видачібудпаспорту, так, згідно п. 2.4. Порядку: **пакет документів для видачібудівельного паспорта абовнесеннязмін до ньогоповертається**уповноваженим органом містобудування та архітектуризамовнику**з таких підстав**:

* неподанняповного пакета документів;
* невідповідністьнамірівзабудовиземельноїділянкивимогаммістобудівноїдокументації на місцевомурівні, детальним планам територій, планувальнимрішеннямпроектівсадівницьких та дачнихтовариств, державнимбудівельним нормам, стандартам і правилам.

📌***На практицінайбільшевідмовобґрунтовуютьсявідсутністюмістобудівноїдокументації (генерального плану, ДПТ тощо) абоневідповідністюподанихдокументів (зокрема, ескізнихнамірівзабудови) вимогам чинного містобудівногозаконодавства.***

**Можливістьоформленнябудівельного паспорта** та розміщення на земельнійділянці тих чиіншихбудівель та споруд**вартоперевіряти**[**до придбанняземельноїділянки**](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2wo4CJD%3Ffbclid%3DIwAR2fMOinvomnbyytB6Ny_rJg4v6VpBeBl3Njw2jMdSHOOIeHn_hMvZIsFIE&h=AT3J4yC0fPXnZWGhK1N9OrxempPjDjHKQllKjlbms0poDHpUB1nQ2cLPObDjo66f_6YuNy463IWXW2JlXfScEJJIs6O8C0q-0JGAsHmmLOGyVuB9kNe41XKUMqZ22z0uo58m)**.**

**Строки**

Строк надання (виготовлення) будівельного паспорту закріплено в п. 2.1. Порядку: **будівельний паспорт надається**уповноваженим органом містобудування та архітектури**на безоплатнійосновіпротягом десяти робочихднів** з дня надходження пакета документів.

**В більшостівипадків пакет документів для отриманнябудівельного паспорту подається до Центрівнаданняадміністративнихпослуг (ЦНАП).**

✅**Післяотриманнябудівельного паспорта,**[**для отримання права на виконаннябудівельнихробіт**](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2VwTrad%3Ffbclid%3DIwAR3C0HIBMazyksh57Au2FGKrFW1wFilbt-jEGXpDHYCJ5y_-3bkSgbYztz8&h=AT0z9l6WXX7ZUEWymMv9cgBF0NLshPX4UAnRhGFyKZ7E-rRGWra4bffQtMV8SNPn_mjFSYMh1shk2e1JrADXhM2gnI3pn1bbvu3rmQBE22zZU9SWsrSsJb5plnnvYQdaBaaE)**, необхідно подати**відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) [**повідомлення про початок виконаннябудівельнихробітщодооб’єктів, будівництвоякихздійснюється на підставібудівельного паспорта**](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fbit.ly%2F2VwTrad%3Ffbclid%3DIwAR3gqPcYK23wzcYKaJkRSTliVv8bXe8XuMkcr9d9bdF2mFhW9djXNPc-Mdg&h=AT0_x55yDD1QIJPgpJ5-7rNsBDPmCcSpTruXsl-mWv34ID9Nxwe71RwYvJBeAD7uifXbKhCbFKPamLYVDk5jaeVfSRoMjjHCzdy-PrdJahk8CNx9HMKYCyMCUUfX2KAWVoB8)**!**