

Порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки

Останнім часом люди все частіше обирають дачні і садові будинки як місце постійного проживання. З метою легалізації садових будинків і дач як місць постійного проживання, Кабінет Міністрів України постановою від 29 квітня 2015 № 321 визначив порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки (далі – Порядок).

Відмінність дачного (садового) будинку від жилого полягає в його цільовому використанні. Жилий будинок використовується впродовж усього року, як постійне місце проживання, дача – впродовж короткого сезону. В будинку мають бути необхідні для життя комунікації (світло, вода, газ, каналізація, опалення), також важливими є його планування та наявність фундаменту, для дачі їх наявність не є обов'язковою.

Відповідно до Порядку, для переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа подає до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли в сільській раді виконавчий орган не утворено, – сільському голові заяву, до якої додаються:

- копія документа про право власності на дачний чи садовий будинок, засвідчена в установленому порядку;
- письмова згода співвласників (за наявності) на переведення такого будинку в жилий;
- звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам.

Варто зазначити, що 14 червня 2017 року Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову № 420 про зміну додатку 2 до Порядку, яким затверджено нову форму звіту.

За результатами розгляду заяви та доданих до неї документів уповноважений орган протягом місяця з дня їх надходження приймає рішення про переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок або про відмову в такому переведенні.

Місцева рада у триденний строк з дня прийняття рішення про переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки видає або надсилає власникові рекомендованим листом з описом вкладення рішення про переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок із зазначенням його адреси (рішення про відмову в переведенні разом з поданими документами).

Рішення про переведення є підставою для внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному законодавством.

У разі відмови в переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок власник має право повторно подати документи, після усунення причин, що стали підставою для прийняття такого рішення.

Аналіз нормативних актів, які регулюють питання переведення будинків в житлові, приводить до таких висновків:

- 1) місцева рада не може вимагати від заявника документи, які не передбачені Порядком;
- 2) якщо при переведенні будинку необхідна додаткова інформація, місцева рада, враховуючи передані їй повноваження по веденню держаних реєстрів речових прав на нерухоме майно та здійсненню архітектурно-будівельного контролю, має можливість самостійно отримати необхідні дані;
- 3) місцева рада не вправі змінити встановлений Кабінетом Міністрів України порядок переведення дачних (садових) будинків в житлові, в тому числі шляхом обтяження громадян збором та подачею документів, не передбачених Порядком, таким чином Порядок не уповноважує органи місцевого самоврядування розробляти власні (регіональні) правила зміни статусу дачних (садових) будинків.

Зміна цільового призначення земельної ділянки під дачним (садовим) будинком – це ще одна проблема, яку потрібно буде вирішувати людям в процесі переведення або після, оскільки земля виділялася для садівництва або дачного будівництва.

Яким чином має змінюватися цільове призначення земельної ділянки Кабінетом Міністрів України не передбачено, але в даному випадку це питання є вторинним, і на стадії переведення дачного будинку в житловий, не повинне підніматися. Однак після переведення будинку, необхідно звертатися з відповідною заявою про зміну цільового призначення землі до місцевої ради.

Відділ розгляду звернень та
забезпечення діяльності комісії
з питань розгляду скарг у сфері
державної реєстрації Управління
державної реєстрації Головного
територіального управління
юстиції у місті Києві