

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
від 14 червня 2017 р. № 420
Київ

**Про внесення змін у додаток 2 до Порядку
переведення дачних і садових будинків, що
відповідають державним будівельним нормам,
у жилі будинки**

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

Внести зміни у [додаток 2](#) до Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 р. № 321 (Офіційний вісник України, 2015 р., № 42, ст. 1300), виклавши його у редакції, що додається.

Прем'єр-міністр України

В.ГРОЙСМАН

Додаток 2
до Порядку переведення дачних і садових будинків, що
відповідають державним будівельним нормам
(у редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 14 червня 2017 р. № 420)

ЗВІТ

про проведення технічного огляду дачного (садового) будинку

_____ 20__ р.
(місце складення звіту)

Об'єкт: _____
(назва, місцезнаходження)

Власник: _____
(прізвище, ім'я та по батькові, місце проживання)

Роботи з технічного огляду проводяться з метою визначення відповідності фактичного стану об'єкта державним будівельним нормам та надання в разі потреби рекомендацій щодо усунення виявлених недоліків.

Загальна характеристика об'єкта

Код об'єкта згідно з державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000-1110.4
Будинки дачні та садові" _____.

Площа забудови земельної ділянки _____ кв. метрів.

Кількість поверхів _____.

Загальна площа об'єкта _____ кв. метрів. Житлова площа - _____ кв. метрів.

Інформація про основні конструкції будинку

Тип фундаментів _____
(стовпчасті, стрічкові, із паль тощо)

Тип стін _____
(дерев'яні, цегляні, кам'яні, залізобетонні тощо)

Тип перекриття _____.

(дерев'яне, залізобетонне, комбіноване тощо)

Підлога _____.

(дерев'яна, цементно-піщана суміш, комбінована тощо)

Тип перегородок _____.

(несучі панельного типу, цегляні, дерев'яні тощо)

Сходи _____.

(дерев'яні, залізобетонні, металеві тощо)

Лоджії, балкони, козирки _____.

(залізобетонні, дерев'яні, металеві тощо)

Матеріал конструкції даху _____.

(дерев'яний, залізобетонний збірний (горищний), комбінований тощо)

Матеріал покрівлі _____.

(черепична, металева, дерев'яна тощо)

Віконні блоки _____.

(дерев'яні, металеві, комбіновані тощо)

Дверні блоки _____.

(дерев'яні, металеві, комбіновані тощо)

Тип опалення та обладнання _____.

(централізоване, автономне, пічне, комбіноване тощо)

Тип і джерело водопостачання _____.

(централізований, свердловина, комбінований тощо)

Тип і спосіб відведення стоків _____.

(централізований, вигрібна яма, комбінований тощо)

Тип вентиляції (у разі наявності) _____.

(природна, примусова тощо)

Результати технічного огляду

Основні вимоги до жилого будинку	Інформація про відповідність об'єкта державним будівельним нормам (відповідає/ не відповідає)	Рекомендації щодо усунення недоліків у разі невідповідності об'єкта державним будівельним нормам
----------------------------------	---	--

Розділ I (обов'язковий)

Відповідність вимогам пункту 2.9 ДБН
В.2.2-15 "Житлові будинки. Основні

Основні вимоги до жилого будинку	Інформація про відповідність об'єкта державним будівельним нормам (відповідає/ не відповідає)	Рекомендації щодо усунення недоліків у разі невідповідності об'єкта державним будівельним нормам
----------------------------------	---	--

положення” у частині висоти житлових приміщень (не менш як 2,5 метра)

Відсутність деформацій, що можуть призвести до втрати несучої здатності конструкцій та руйнування будинку, за оцінкою механічного опору та стійкості несучих конструкцій з використанням спрощених методів для конструкцій категорії В відповідно до ДБН В.1.2-6 “Основні вимоги до будівель і споруд. Механічний опір та стійкість”

Наявність діючої системи опалення для забезпечення експлуатації будинку протягом року відповідно до ДБН В.2.5-67 “Опалення, вентиляція та кондиціонування”

Відповідність вимогам пункту 3.37 ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” у частині дотримання санітарних та протипожежних розривів

Розділ II (довідковий)

Відповідність вимогам ДБН В.2.2-15:2015 “Житлові будинки. Основні положення” (крім тих, що зазначені у розділі I)

Висновок про відповідність об'єкта державним будівельним нормам

Об'єкт _____
(назва, місцезнаходження об'єкта)

відповідає/не відповідає вимогам державних будівельних норм, зазначених у розділі I цього звіту.

Роботи з технічного огляду проведено експертом з технічного обстеження будівель і споруд _____
(прізвище, ім'я, по батькові,

серія і номер кваліфікаційного сертифіката)

Цей звіт складено у трьох примірниках.

Відповідальний виконавець:

_____ (посада)

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)

МП

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
від 29 квітня 2015 р. № 321
Київ

Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки

{Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 420 від 14.06.2017](#)}

Кабінет Міністрів України **постановляє**:

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

Прем'єр-міністр України

А.ЯЦЕНЮК

Затверджено
постановою Кабінету Міністрів України
від 29 квітня 2015 р. № 321

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

1. Цей Порядок визначає механізм переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки.

2. Переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки здійснюється безоплатно органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення та садівничі товариства пов'язані адміністративно або територіально.

3. Для переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа (далі - власник) подає до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли в сільській раді виконавчий орган не утворено, - сільському голові (далі - уповноважений орган) заяву за формою згідно з [додатком 1](#), 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 за формою згідно з [додатком 2](#).

Технічний огляд дачного чи садового будинку проводиться без застосування обладнання для визначення характеристик конструкцій та виконання вишукувальних робіт на підставі укладеного договору суб'єктом господарювання, у якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 р. [№ 554](#) "Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури" (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1668).

4. 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.

Прийняття рішення про відмову в переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок допускається за наявності хоча б однієї з таких підстав:

неподання документів, зазначених у пункті 3 цього Порядку;

виявлення в поданих документах недостовірних відомостей;

встановлення невідповідності дачного чи садового будинку вимогам державних будівельних норм, що зазначені у розділі I (обов'язковий) результатів технічного огляду звіту про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку ([додаток 2](#)).

5. 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 записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному законодавством.

6. У разі відмови в переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок власник має право повторно подати документи, зазначені у пункті 3 цього Порядку, після усунення причин, що стали підставою для прийняття такого рішення.

Додаток 1
до Порядку

(найменування органу, якому

надсилається заява, прізвище, ім'я та по батькові

його керівника)

(прізвище, ім'я та по батькові громадянина - власника будинку,

серія і номер паспорта,

ким, коли виданий,

місце проживання)

ЗАЯВА **про переведення дачного (садового) будинку у жилий будинок**

Прошу перевести дачний або садовий будинок (необхідне підкреслити) № _____, розміщений

_____ (найменування та адреса дачного поселення чи садівничого товариства)

_____,
що належить мені на праві власності відповідно до

(документ, що засвідчує право власності, його номер та дата видачі)

у жилий будинок.

З метою оформлення документації про переведення зазначеного будинку у жилий будинок відповідно до Закону України "Про захист персональних даних" я,

_____,
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

даю згоду на оброблення моїх персональних даних.

- Додаток:
1. Копія документа про право власності на будинок, засвідчена в установленому порядку.
 2. Письмова згода співвласників (за наявності) на переведення будинку у жилий.

3. Звіт про проведення технічного огляду будинку.

_____ 20__ р.

(ініціали та прізвище)

Додаток 2
до Порядку переведення дачних
і садових будинків,
що відповідають державним
будівельним нормам
(у редакції постанови Кабінету
Міністрів України
від 14 червня 2017 р. № 420)

(підпис)

ЗВІТ
про проведення технічного огляду дачного (садового) будинку

_____ 20__ р.
(місце складення звіту)

Об'єкт: _____
(назва, місцезнаходження)

Власник: _____
(прізвище, ім'я та по батькові, місце проживання)

Роботи з технічного огляду проводяться з метою визначення відповідності фактичного стану об'єкта державним будівельним нормам та надання в разі потреби рекомендацій щодо усунення виявлених недоліків.

Загальна характеристика об'єкта

Код об'єкта згідно з державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000-1110.4
Будинки дачні та садові" _____.

Площа забудови земельної ділянки _____ кв. метрів.

Кількість поверхів _____.

Загальна площа об'єкта _____ кв. метрів. Житлова площа - _____ кв. метрів.

Інформація про основні конструкції будинку

Тип фундаментів _____
(стовпчасті, стрічкові, із паль тощо)

Тип стін _____
(дерев'яні, цегляні, кам'яні, залізобетонні тощо)

Тип перекриття _____
(дерев'яне, залізобетонне, комбіноване тощо)

Підлога _____
(дерев'яна, цементно-піщана суміш, комбінована тощо)

Тип перегородок _____
(несучі панельного типу, цегляні, дерев'яні тощо)

Сходи _____.

(дерев'яні, залізобетонні, металеві тощо)

Лоджії, балкони, козирки _____.

(залізобетонні, дерев'яні, металеві тощо)

Матеріал конструкції даху _____.

(дерев'яний, залізобетонний збірний (горищний), комбінований тощо)

Матеріал покрівлі _____.

(черепична, металева, дерев'яна тощо)

Віконні блоки _____.

(дерев'яні, металеві, комбіновані тощо)

Дверні блоки _____.

(дерев'яні, металеві, комбіновані тощо)

Тип опалення та обладнання _____.

(централізоване, автономне, пічне, комбіноване тощо)

Тип і джерело водопостачання _____.

(централізований, свердловина, комбінований тощо)

Тип і спосіб відведення стоків _____.

(централізований, вигрібна яма, комбінований тощо)

Тип вентиляції (у разі наявності) _____.

(природна, примусова тощо)

Результати технічного огляду

Основні вимоги до жилого будинку	Інформація про відповідність об'єкта державним будівельним нормам (відповідає/ не відповідає)	Рекомендації щодо усунення недоліків у разі невідповідності об'єкта державним будівельним нормам
----------------------------------	---	--

Розділ I (обов'язковий)

Відповідність вимогам пункту 2.9 ДБН В.2.2-15 "Житлові будинки. Основні положення" у частині висоти житлових приміщень (не менш як 2,5 метра)

Відсутність деформацій, що можуть призвести до втрати несучої здатності конструкцій та руйнування будинку, за оцінкою механічного опору та стійкості несучих конструкцій з використанням спрощених методів для конструкцій категорії В відповідно до ДБН В.1.2-6

Основні вимоги до жилого будинку	Інформація про відповідність об'єкта державним будівельним нормам (відповідає/ не відповідає)	Рекомендації щодо усунення недоліків у разі невідповідності об'єкта державним будівельним нормам
----------------------------------	---	--

“Основні вимоги до будівель і споруд. Механічний опір та стійкість”

Наявність діючої системи опалення для забезпечення експлуатації будинку протягом року відповідно до ДБН В.2.5-67 “Опалення, вентиляція та кондиціонування”

Відповідність вимогам пункту 3.37 ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” у частині дотримання санітарних та протипожежних розривів

Розділ II (довідковий)

Відповідність вимогам ДБН В.2.2-15:2015 “Житлові будинки. Основні положення” (крім тих, що зазначені у розділі I)

Висновок про відповідність об'єкта державним будівельним нормам

Об'єкт _____
(назва, місцезнаходження об'єкта)

відповідає/не відповідає вимогам державних будівельних норм, зазначених у розділі I цього звіту.

Роботи з технічного огляду проведено експертом з технічного обстеження будівель і споруд _____
(прізвище, ім'я, по батькові,

серія і номер кваліфікаційного сертифіката)

Цей звіт складено у трьох примірниках.

Відповідальний виконавець:

(посада)

(підпис)

(ініціали, прізвище)

МП

Як переоформити дачний будинок в житловий: поради юристів

3 Липня 2017

Перевести дачний будинок в категорію житлового стало простіше. Уряд скасував цілий ряд непотрібних вимог при оформленні документів. За словами глави Мінрегіонбуду Геннадія Зубка, нова

редакція вимог до звіту про проведення техогляду будинку, який необхідний для переоформлення, призведе до зниження корупційних ризиків, пише UBR.

Так, в середині червня Кабмін прийняв постанову про зміну додатка 2 до Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, в житлові будинки (№ 420 від 14 червня 2017 року). Цим додатком і затверджено нову форму звіту. Сам же порядок переоформлення садових або дачних будинків у жилі встановлений постановою КМУ № 321 від 29 квітня 2015 року.

Юрист АК "Прайм" К.А.С.Group Карина Штепа зазначає, що переклад здійснюється безкоштовно органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення і садівничі товариства пов'язані адміністративно або територіально. Процедура досить проста. Для переведення дачного або садового будинку в житловий будинок його власник або уповноважена ним особа подає до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, сільському голові заяву за встановленою формою.

"До нього треба додати копію документа про право власності на дачний або садовий будинок, завірену в установленому порядку, а також письмову згоду співвласників на переведення такого будинку в житловий", – розповіла Карина Штепа.

Ключовий документ в цьому процесі – звіт про проведення технічного огляду дачного або садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам за встановленою формою, яка була змінена постановою КМУ 14 червня 2017. Цей звіт складається кваліфікованими виконавцями – фахівцями з проведення техогляду будинку.

Як пояснив молодший юрист Eterna Law Антон Рекун, в разі, якщо садовий або дачний будинок відповідає державним будівельним нормам (ДБН) щодо житлових будинків (висота будівлі не менше 2,5 метра, відсутність руйнівних деформацій, наявність діючої системи опалення і т. д.), і це відбивається в звіті, то власник може приступати до наступного етапу оформлення. А якщо будинок не відповідає таким нормам, експерт може дати рекомендації щодо усунення виявлених недоліків.

"На практиці, при процедурі переведення дачних будинків у жилі або взагалі прийняття в експлуатацію дачних і садових будинків, корупційна складова була невід'ємною частиною цього процесу", – розповіла Штепа.

За словами юристів, навіть при подачі повного пакету документів, не підкріплених додатковим гонораром посадовій особі на виході заявник отримував неаргументовану відмову. Її можна було оскаржити в суді. Але часто це було безглуздом через високі судові витрати. Деякі з підказкою "радників" від ДАБК переробляли технічний звіт у фахівців з кишенькової комерційної структури, де вартість послуги відрізнялася від ринкової в кілька разів. Наприклад, було кілька випадків, при яких "додаткова вартість" повинна була скласти від 4 тис. до 20 тис. доларів в залежності від виду об'єкта. Після того, як виконком місцевої ради схвалить рішення про переведення нерухомості в інший статус, власнику потрібно звернутися до держреєстратора або нотаріуса для внесення відповідних змін до Держреєстру речових прав на нерухоме майно.

Без опалення – ніяк

Нова форма звіту тепер спрощена, в порівнянні з попередньою редакцією. Замість детального огляду, замірів деяких елементів будівлі (таких як перекриття, підлога, перегородки, сходи, вікна та ін.) необхідно вказувати тільки тип цих елементів.

Як пояснив старший юрист ЮФ "Астерс" Роман Дробоцький, зміни, перш за все, стосуються ступеня деталізації опису матеріалів, з яких побудований будинок, і, по-друге, виключають зі звіту вказівку класу будинку згідно з Єдиним класифікатором житлових будинків в залежності від якості житла та наявного інженерного обладнання.

"Всього існує шість класів житлових будинків (з яких матеріалів скільки років може простояти споруда тощо). Але садові будинки часто будувалися громадянами господарським способом (тобто своїми силами і без проекту) і з підручних матеріалів. Тому в більшості випадків такі споруди не можна було віднести ні до одного з шести видів. Тому що одна стіна біля будинку могла бути з цегли, а друга – з шлакоблоку і т.п.", – розповів Дробоцький.

Тут і виявлялася корупція при складанні звіту. Другий критерій – відповідність висоти приміщень вимогам державних будівельних норм (ДБН). Але самі будівельні норми житлових будинків містили масу додаткових вимог (освітленість та інше). "Зараз з'явилося уточнення – досить, щоб висота стелі була не меншою 2,5 метрів. І все", – розповіли в "Астерс".

Третій критерій залишився незмінним. Це відсутність деформацій конструкцій будинку, які можуть привести до руйнування споруди. Простіше кажучи, посвідчення надійності споруди. Четвертий критерій – наявність опалення (що дозволяє жити в будинку цілий рік). Тут відбулося посилення норм. Якщо раніше досить було продемонструвати наявність системи опалення, то тепер додалося слово "діючої".

"Це означає, що при перевірці можуть попросити включити систему опалення, щоб упевнитися в її працездатності", – розповів Дробоцький.

П'ятий критерій – виконання протипожежних вимог. Це стосується протипожежних розривів і наявності громовідводу. Тепер наявність громовідводу не обов'язково, а залишилися тільки вимоги щодо протипожежних розривів (щоб під час пожежі могла під'їхати пожежна техніка, і щоб полум'я не перекидалося на сусідні споруди).

В результаті був прибраний ряд вимог, які не впливають на якість будинку. Зараз головне – надійність конструкції, а не з яких матеріалів зроблений будинок.

Нові старі сусіди

Здавалося б, процедура стала досить простою і прозорою. Єдиним потенційним корупційним ризиком в ній залишається необхідність звернення до виконавчого комітету відповідної місцевої ради, оскільки термін розгляду заяви про переоформлення не встановлено.

У порядку визначено виключний **перелік підстав для відмови в переоформленні:**

не всі документи подано;

в них вказані недостовірні відомості;

невідповідність будинку критеріям, що висуваються до житлових будівель.

Крім корупційної зацікавленості глав місцевих виконкомів, Дробочький відзначає ще одну причину відмови. Справа в тому, що дачні масиви часто знаходяться на території сіл навколо великих міст. У сільській громаді люди давно один одного знають і звикли до місцевої влади. А поява нових “мешканців” може змінити сформований баланс. Коли в селі пропишуться нові жителі, вони підуть голосувати і вимагати від голови сільради дороги (наприклад, до своїх дач) і розвитку іншої інфраструктури. Тому сільради можуть чинити опір.

Правда, за словами юристів, поки не було масових відмов. Можливо тому, що “нові” житлові будинки – це додаткові надходження до місцевих бюджетів податку на нерухомість.

“Люди часто не вводили будинки в експлуатацію, щоб не платити податок на нерухомість. А чим більше будинків в населеному пункті, тим більше податків. І вартість ділянок буде зростати, тому що можна купити недобуд або дачу і ввести в експлуатацію як житловий будинок. Тому в даному контексті місцева влада буде зацікавлена в збільшенні податкових надходжень”, – розповів Дробочький.

<http://ukr.segodnya.ua>

Як переоформити дачний і садовий будинок у ЖИТЛОВИЙ

Для багатьох громадян дачі вже давно перестали бути місцем відпочинку, тому чимало українців облаштовують там необхідну інфраструктуру (світло, воду та газ) та переїжджають туди на постійне місце проживання.

Детальніше щодо питань переведення дачних і садових будинків у житлові консультують фахівці Рівненського місцевого центру.

Тому для початку необхідно визначити, чим відрізняється дачний і садовий будинок від житлового.

Житлові будівлі, зведені за міською межею, називають по-різному, часто одне поняття підміняється іншим, між деякими назвами не проводять чіткої межі. Все ж в основі поділу можна виділити кілька критеріїв, перший і, напевно, головний з них – режим проживання (постійний чи тимчасовий).

Стаття 380 Цивільного кодексу України зазначає, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог закону, іншими нормативно-правовими актами і призначена для постійного у ній проживання. Такі споруди повинні бути обладнані централізованими або автономними інженерними мережами (ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»), зокрема, господарсько-питним водопроводом, побутовою каналізацією і зливостокми. Крім того, до цих будівель пред'являються підвищені протипожежні вимоги.

Житловий будинок садибного типу, як зазначено в Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України 24.05.2001 року №127 зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за №582/5773, це житловий будинок, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються господарські будівлі (сараї, хліви, літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, вбиральні тощо) та господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, тощо). Присадибна земельна ділянка – земельна ділянка (обмежена, забезпечена виїздом на вулицю, провулок тощо), на якій розміщені житловий будинок, господарські будівлі та споруди, сад, город тощо.

Відповідно до державних будівельних норм (п.3. 41 ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»), дачний будинок – це житловий будинок, який використовується упродовж року з метою заміського відпочинку. Будівлі цих видів не обов'язково оснащувати обладнанням.

Садовий будинок визначений як будова для літнього (сезонного) використання, яке в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій і інженерного устаткування не відповідає нормативам, встановленим для житлових будинків. Тому державні будівельні норми, що діють відносно житлових будинків (ДБН В. 22-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»), до проектування садових будинків не застосовуються.

Крім того, відмінність садового від дачного будинку полягає в правовій регламентації граничних розмірів площі забудови і поверховості. Згідно п.3. 48 ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень» загальна площа і поверховість дачного будинку і господарських будов на ділянці встановлюються архітектурно-планувальним завданням з урахуванням будівельних і інших нормативів щодо відстані і інсоляції будинків і території суміжних ділянок, а також місцевих правил забудови. Загальна площа забудови і поверховість садового будинку і господарських будов на ділянці встановлюється статутом садівничого товариства або кооперативу за узгодженням з місцевими органами архітектури і містобудування.

Закономірним є запитання, які переваги переведення дачного або садового будинку в статус житлового?

По-перше, людина отримує повноцінний житловий будинок; по-друге, закріплюється право власності саме на житловий будинок, що дає право на реєстрацію місця проживання в межах певного населеного пункту (а цей статус спрощує отримання офіційної кореспонденції, гарантованої медичної допомоги, навчання дітей тощо); по-третє, є можливість узаконити наявні або звести нові будівлі на присадибній ділянці; по-четверте, підвищується статус нерухомого майна, адже таке переведення дозволить більш вигідно продати об'єкт, оскільки кадастрову оцінку отримає не тільки земельна ділянка, а й сам будинок. А це значить, що за інших рівних умов виросте вартість будівлі при продажу. І, нарешті, при проживанні на дачі можна оформити отримання субсидії на оплату житлово-комунальних послуг.

З метою легалізації садових будинків і дач як місць постійного проживання Кабінет Міністрів України Постановою від 29 квітня 2015 р. № 321 (з наступними змінами) визначив порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки (далі – Порядок).

Процедуру переведення здійснюють органи місцевого самоврядування сіл, селищ і міст, до яких відносяться відповідні дачні поселення і садівничі товариства або (в разі територіального розміщення за межами певних населених пунктів) з якими вони пов'язані адміністративно або територіально.

Для оформлення переведення власнику чи уповноваженій ним особі потрібно подати до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли в сільській раді виконавчий орган не утворено, – сільському голові заяву із зазначенням власних реквізитів, прохання про переведення, адреси будови і посилання на правовстановлюючий документ (форма заяви встановлена додатком до Порядку).

До заяви необхідно додати: копію документа про право власності на дачний чи садовий будинок, засвідчену в установленому порядку (це може бути нотаріально завірена копія договору купівлі-продажу або дарування, свідоцтва про право власності або про вступ у спадок тощо); письмову згоду співвласників на переведення такого будинку в житловий; звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам (перш за все, ДБН В.2.2-15-2005).

Технічний огляд дачного чи садового будинку проводиться без застосування обладнання для визначення характеристик конструкцій та виконання вишукувальних робіт на підставі укладеного договору суб'єктом господарювання, у якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 р. № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

За результатами розгляду заяви та доданих до неї документів уповноважений орган протягом місяця з дня їх надходження безоплатно приймає рішення про переведення дачного чи садового будинку в житловий або про відмову в такому переведенні. При цьому прийняття рішення про відмову в переведенні дачного будинку в житловий допускається лише за наявності хоча б однієї з таких підстав:

- неподання зазначених вище документів;
- виявлення в поданих документах недостовірних відомостей;
- встановлення невідповідності дачного чи садового будинку вимогам державних будівельних норм.

Після прийняття рішення про переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки місцева рада у триденний термін від дати прийняття рішення видає або надсилає власникові рекомендованим листом з описом вкладення рішення про переведення дачного чи садового будинку у житловий із зазначенням його адреси.

Рішення про переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки є підставою для внесення відповідних змін до записів 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 зазначені вище документи, після усунення причин, що стали підставою для прийняття такого рішення.

Отже, підсумовуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що:

1) Постанова Кабінету Міністрів України не уповноважує органи місцевого самоврядування розробляти власні правила зміни статусу дачних будинків із чого слідує, що місцева рада не може вимагати від заявника інших документів, ніж ті, що передбачені Порядком;

2) місцева рада не має права змінити встановлений постановою Кабінету Міністрів України Порядок переведення дачних будинків у житлові, в тому числі шляхом обтяження громадян обов'язком збирати та подавати документи, які не передбачені постановою.

Мешканці дач та садових будинків цікавляться зазначеними питаннями у місцевому центрі, однак, після роз'яснень і консультацій не поспішають скористатися Порядком і можливістю змінити статус таких будинків. Причини різні. Хтось не має коштів, хтось не хоче втягуватися у паперову тяганину, а хтось не хоче нічого змінювати, мотивуючи тим, що десятки літ жив і користувався дачею чи садовим будинком без документів на них, тому житиме так і далі. Однак є й інші клієнти, які кажуть, що поки є така можливість, скористатись нею потрібно. Не варто залишати дітям проблеми, які повинні вирішувати батьки, так як не відомо, як буде змінюватися законодавство в майбутньому.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
від 28 липня 2004 р. N 985
Київ

{ *Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ
N 3 ([3-2013-п](#)) від 03.01.2013* }

**Про затвердження зразків документів, необхідних для реєстрації місця
проживання в Україні**

Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є**:

Відповідно до статті 6 Закону України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні" ([1382-15](#)) затвердити такі, що додаються:
зразок заяви про реєстрацію місця проживання в Україні;
зразок талона зняття з реєстрації місця проживання в Україні.

Прем'єр-міністр України

В.ЯНУКОВИЧ

Зразок

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 28 липня 2004 р. N 985

(найменування органу реєстрації)

ЗАЯВА
про реєстрацію місця проживання

Я, _____

(прізвище, ім'я, по батькові)

(дата і місце народження)

(громадянство / підданство)

прошу зареєструвати моє місце проживання/місце проживання моєї

дитини (зайве закреслити)

(прізвище, ім'я, по батькові дитини)

(дата і місце народження)

(громадянство / підданство)
за адресою

(найменування адміністративно-територіальної одиниці)
Вул. _____, буд. _____, корп. _____, кв. _____.

Паспортний документ _____

(серія, номер, дата видачі,

найменування органу, який його видав)

20__ р. _____

(підпис заявника)

Примітка. Особи, що досягли 15-річного віку,

подають заяву особисто.

Зворотний бік

Підставою для реєстрації місця проживання заявника/його

неповнолітньої дитини за зазначеною адресою є _____

(ордер, свідоцтво про право власності, договір найму

(піднайму, оренди) або інші документи)

Згода власника/співвласників житла або їх уповноважених органів,

наймача та членів його сім'ї на реєстрацію місця проживання

заявника у разі відсутності документів, зазначених як підстава

для реєстрації*

(згоден/ не згоден)

20__ р.

(ініціали та прізвище, підпис)

Заяву прийняв, документи перевірів ** _____

(посада та найменування органу)

(ініціали та прізвище, підпис)

М.П.

_____ 20__ р.

Місце проживання заявника/його неповнолітньої дитини

(зайве закреслити)

зареєстровано

(найменування органу, що здійснив реєстрацію)

(посада, ініціали та прізвище, підпис)

_____ 20__ р.

Службові відмітки _____

* Підпис власника/співвласників житла або їх уповноважених органів, наймача та членів його сім'ї не потрібен у разі вселення до батьків їх неповнолітніх дітей.

** Заява береться на облік і передається до органу реєстрації у 5-денний строк.

Зразок

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 28 липня 2004 р. N 985
Розмір 120 x 105 міліметрів
Форма N 4

ТАЛОН
зняття з реєстрації місця проживання в Україні

Номер талона -----

1. Прізвище _____

2. Ім'я _____

3. По батькові _____

4. Дата народження _____ р. _____

5. Місце народження _____

6. Стать: чоловіча - 1 |---|
жіноча - 2

7. Громадянство (підданство) _____

8. Реєстрація попереднього місця проживання за адресою _____

9. Куди вибуває _____

Зворотний бік

10. Тип, серія і номер паспортного документа, дата і орган, що його видав _____

11. Свідоцтво про народження або свідоцтво про належність до громадянства України, дата і орган, що його видав (у разі оформлення окремого талона на дітей, що досягли 15-річного віку)

12. Відомості про дітей віком до 15 років, що вибувають разом з особою, на яку оформляється талон (кожна дитина вписується лише один раз у талон одного з батьків):

Прізвище, ім'я та по батькові | Стать | Дата народження | Країна народження

1) _____ |чоловіча - 1| | | | |
_____ |-----+-----+-----+-----+-----|
_____ |жіноча - 2| | | | |
_____ |-----+-----+-----+-----+-----|

2) _____|чоловіча - 1| | | | |
 | | | | |
 _____|жіноча - 2| | | | |
 | | | | |
 3) _____|чоловіча - 1| | | | |
 | | | | |
 _____|жіноча - 2| | | | |
 | | | | |
 4) _____|чоловіча - 1| | | | |
 | | | | |
 _____|жіноча - 2| | | | |

13. Талон оформлено _____ 200 __ р.

 (підпис, ініціали та прізвище посадової особи)

14. З реєстрації знято _____ 200 __ р.

 (підпис, ініціали та прізвище посадової особи)

 (відмітки про реєстрацію місця перебування особи)

 після зняття з реєстрації місця проживання)

Примітка. Один примірник оформленого талона передається до органу державної статистики.