

Прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва: процедура та необхідний перелік документів

У цій статті коротко по суті розповімо про порядок прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, які документи при цьому слід мати замовнику, та відповімо на питання, що робити у разі відмови у видачі документа, який посвідчує прийняття об'єкта в експлуатацію.

Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта:

свідчить про його готовність до експлуатації (стійкість, міцність, надійність, безпечність);

підтверджує, що будівельні роботи, які виконувались на прийнятому в експлуатацію об'єкті, відповідають проєкту будівництва, а проєкт будівництва — державним будівельним нормам, стандартам та правилам. При цьому виданий документ про готовність об'єкта до експлуатації свідчить про здійснення будівельних робіт у межах обсягів і вартості робіт;

свідчить про законність будівництва;

документ, який свідчить про готовність об'єкта до експлуатації, є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії;

надає право оформлювати право власності на закінчений будівництвом об'єкт.

Важливо: експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється (пункт 8 частини 9 статті 39 [Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#)). У разі експлуатації не прийнятого в експлуатацію об'єкта будівництва *передбачається адміністративна відповідальність у вигляді штрафу та заборона експлуатації об'єкта* (як правило, виноситься рішення у формі наказу), наслідком якого є зупинення електропостачання та водопостачання.

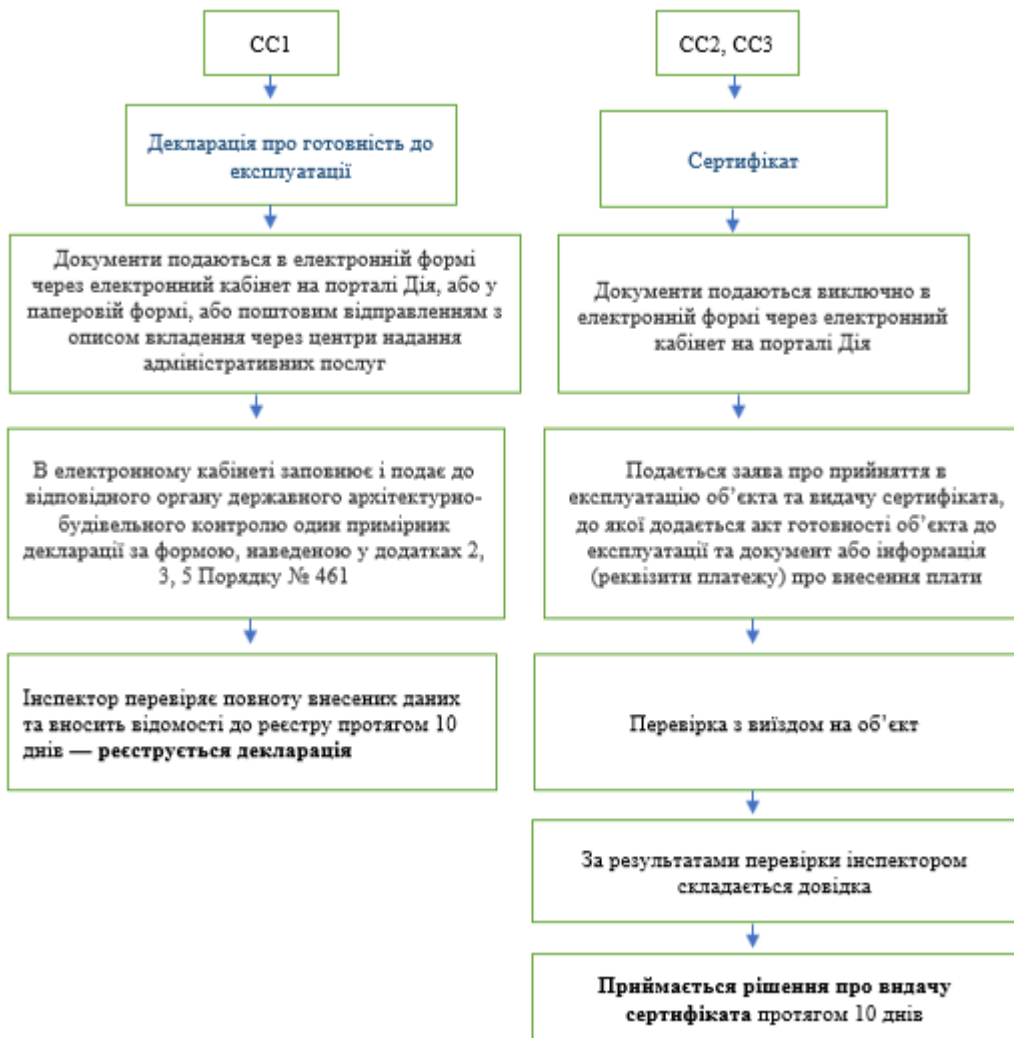
Законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють механізми забезпечення прийняття об'єктів до експлуатації:

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 39 цього Закону);

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 (зі змінами) (далі — Порядок № 461).

Прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва

Залежно від класу наслідків об'єкта будівництва здійснюється процедура прийняття об'єкта в експлуатацію. **Наразі діє двоступенева погоджувальна процедура (див. Рисунок).**



Рисунок

Як бачимо, основна відмінність у забезпеченні прийняття до експлуатації об'єктів CC1 від CC2, CC3 полягає у тому, що щодо об'єктів CC2, CC3 **здійснюється огляд** із перевіркою виконавчої документації та інших документів. Також декларація реєструється безкоштовно, а видача сертифіката здійснюється на платній основі.

Які документи варто підготувати замовнику для прийняття об'єкта СС2, СС3 в експлуатацію?

Наведемо орієнтовний перелік документів, які перевіряються на об'єктах СС2, СС3 під час огляду:

витяг (витяги) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо наявного права власності або землекористування земельною ділянкою (земельними ділянками);

витяг (витяги) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо будівель і інженерних споруд, які реконструюються, піддаються капітальному ремонту чи реставрації;

нотаріально завірена згода власника (власників) будівлі (будівель), інженерної споруди на проведення будівельних робіт у разі здійснення не власником будівель і інженерних споруд їх реконструкції, реставрації, капітального ремонту;

частина проєктної документації у складі:

<i>для нового будівництва, капітального ремонту та реконструкції</i>	<i>для об'єктів реставрації</i>
--	---------------------------------

- містобудівних умов та обмежень або листа уповноваженого органу містобудування та архітектури про те, що для проєктування цього об'єкта будівництва містобудівні умови та обмеження не надаються;
- технічних умов щодо теплопостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо водопостачання та водовідведення або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо електропостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо газопостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- розрахунку класу наслідків (відповідальності) та категорії складності;
- генерального плану на топографічній основі масштабом 1:500 або 1:1000;
- плану трас зовнішніх інженерних мереж та комунікацій масштабом 1:2000;
- планів поверхів, фасадів масштабом 1:50, 1:100 або 1:200 (для будівель);

- реставраційного завдання;
- технічних умов щодо теплопостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо водопостачання та водовідведення або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо електропостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- технічних умов щодо газопостачання або листа розробника проєкту про відсутність потреби;
- розрахунку класу наслідків (відповідальності) та категорії складності;
- ситуаційного плану розташування пам'ятки в планувальній структурі населеного пункту масштабом 1:2000, 1:5000 або 1:10000;
- генерального плану ділянки проєктування на топографічній основі масштабом 1:500 або 1:1000;
- схеми напрямків трас інженерних мереж на топографічній основі масштабом 1:2000 (у разі потреби);
- схеми вертикального планування масштабом 1:200 або 1:500 (у разі потреби);
- планів поверхів, фасадів масштабом 1:50, 1:100 або 1:200 (для будівель);

витягу з протоколу засідання відповідної науково-методичної або консультативної ради про узгодження принципів рішень;

експертний звіт щодо розгляду проєктної документації;

фотокопія розпорядчого документа (рішення, розпорядження, наказ) замовника про затвердження проєктної документації, завірена замовником, або лист фізичної особи — замовника;

фотокопія договору підряду (генерального підряду) на виконання будівельних робіт, завірена замовником;

фотокопія розпорядчого документа (рішення, розпорядження, наказ) про

призначення осіб, які здійснюють авторський нагляд, завірена замовником;

фотокопія договору підряду на здійснення технічного нагляду та / або фотокопія розпорядчого документа (рішення, розпорядження, наказ) замовника про призначення осіб, які здійснюють технічний нагляд, завірена замовником;

оцінка впливу на довкілля (у разі потреби);

виконавча документація в обсязі, передбаченому державними будівельними нормами;

матеріали технічної інвентаризації.

Створення та подання електронних документів, завантаження документів, необхідних для отримання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва, отримання відомостей (даних) про стан розгляду електронних документів та результати їх розгляду здійснюються через електронний кабінет відповідно до [Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва](#), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681.

Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката. Звичайною практикою є відмови у реєстрації декларації про готовність до експлуатації та відмови у видачі сертифіката. Тому далі розглянемо, в яких випадках орган державного архітектурно-будівельного контролю **не приймає** в експлуатацію:

Декларація (СС1)	Сертифікат (СС2, СС3)
-------------------------	------------------------------

- декларація подана чи оформлена з порушенням установлених вимог, з обґрунтуванням причини у строк, передбачений для її реєстрації.

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу сертифіката;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- невідповідність об'єкта проєктній документації на будівництво такого об'єкта та / або вимогам будівельних норм і правил, у тому числі щодо доступності об'єкта для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;
- невиконання вимог, передбачених [Законом України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»](#), щодо оснащення будівлі вузлами обліку відповідних комунальних послуг.

Що робити у разі відмови у видачі документа, який посвідчує прийняття об'єкта в експлуатацію?

Рішення про відмову у видачі сертифіката може бути розглянуто у порядку нагляду центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду (без права видачі сертифіката) (ДІАМ забезпечує розгляд скарги на рішення про відмову у видачі сертифіката у строк, що не перевищує 20 робочих днів), або оскаржено до суду.

Невнесення до реєстру декларації про готовність також може бути оскаржено до суду.

Висновок

Фінальним кроком, який підтверджує, що договори підряду на будівельні роботи, розроблення проєкту, надання послуг авторського та технічного нагляду виконані належним чином, є отримання документа, який підтверджує прийняття об'єкта в експлуатацію (декларація про готовність або сертифікат), отже, замовник (учасники будівництва) діяв (діяли) у межах і у спосіб, визначений законодавством.

Більше корисної інформації читайте на порталі [RADNUK.COM.UA](https://radnuk.com.ua), зокрема, у таких статтях:

[«Розбираємо рекомендації Мінрегіону щодо введення в дію кошторисних норм України»](#);

[«Враховуємо зміни до нормативно-правових актів у сфері будівництва»](#);



«Зміна складу та обсягів робіт у межах суми вже укладеного договору про закупівлю. Чи можливо?»;

«Закупівля робіт одночасно з проєктною документацією: прямий обов'язок чи вибір замовника?».