**РОЗ’ЯСНЕННЯ**

**щодо процедур отримання документів, необхідних відповідно до законодавства для здійснення** [**добудови балконів і лоджій до квартир в багатоквартирних житлових будинках**](http://old.cnaprv.gov.ua/faq/497-roz-yasnennya-ministerstva-regionalnogo-rozvitku-budivnitstva-ta-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-ukrajini-shchodo-dobudovi-balkoniv-i-lodzhij-do-kvartir-v-bagatokvartirnikh-zhitlovikh-budinkakh)

Проєктування та будівництво об’єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;

2)розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених [статтею 31](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/3038-17" \l "n390) Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», її експертизи;

3) затвердження проєктної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;

6) реєстрація права власності на об’єкт містобудування.

Відповідно **до статті 42 Земельного кодексу України** земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються у постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися у власність або надаватися у користування об’єднанню власників.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Таким чином, при будівництві прибудови до квартири, яка є складовою частиною багатоквартирного житлового будинку, власник квартири повинен укласти договір оренди з органом місцевого самоврядування (якщо будинок перебуває у комунальній власності) або угоду з об’єднанням співвласників багатоквартирного житлового буднику (ОСББ) на використання земельної ділянки.

Згідно з ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Так, для реалізації намірів будівництва зі здійснення [добудови балконів і лоджій до квартир в багатоквартирних житлових будинках](http://old.cnaprv.gov.ua/faq/497-roz-yasnennya-ministerstva-regionalnogo-rozvitku-budivnitstva-ta-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-ukrajini-shchodo-dobudovi-balkoniv-i-lodzhij-do-kvartir-v-bagatokvartirnikh-zhitlovikh-budinkakh) замовник будівництва звертається до департаменту архітектури та містобудування Миколаївської міської ради через департамент з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради (вул. Адміральська, 20, 1 поверх) для отримання містобудівних умов та обмежень.

З інформацією про отримання адміністративної послуги з видачі містобудівних умов можна ознайомитись за посиланням <https://mkrada.gov.ua/content/informaciyni-ta-tehnolgichni-kartki.html>

Відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), містобудівні умови та обмеження надаються підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

4) витяг із Державного земельного кадастру.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

Відповідно до роз’яснення Міністерства громад та територій України від 28.10.2019 № 7/14.17053-19 у разі, якщо наміри забудови підпадають під дію частини четвертої ст. 34 Закону, надання у складі пакету документів на отримання містобудівних умов та обмежень документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, є необов’язковим.

У такому випадку витяг із Державного земельного кадастру може бути замінено черговим кадастровим планом, а у відповідних пунктах містобудівних умов та обмежень, оформлених згідно із додатком до наказу Мінрегіону України від 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», уповноваженими органами містобудування та архітектури зазначається: «не визначено згідно із частиною четвертою ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Оскільки **відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України** «Про архітектурну діяльність» до будівництва належить нове будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об’єкта архітектури, реконструкція існуючих будівель і споруд в цілому або їх окремих частин, в тому числі, квартир, є видом будівництва та повинна здійснюватися відповідно до проєктної документації.

Проєктна документація на реконструкцію приміщень в існуючому багатоквартирному житловому будинку повинна відповідати вимогам державних будівельних норм, нормативним вимогам державних наглядових органів із забезпечення стійкості будівель, надійності їх експлуатації, протипожежної безпеки, екологічних та санітарно-гігієнічних правил і норм.

Окрім того, при будівництві та проєктуванні таких об’єктів, серед іншого необхідно звернути увагу, що при проєктуванні реконструкції житлових будинків допускається зміна їх фасадів, яка повинна носити системний характер.

Відповідно до ДБН В.2.2.-15:2019 при проєктуванні реконструкції житлових будинків або їх частини повинні бути враховані результати інженерно-геологічних вишукувань і обстеження технічного стану конструкцій. Для розроблення конструктивних рішень висновок про технічний стан несучих конструкцій за матеріалами обстежень є обов’язковим згідно з ДСТУ –Н Б. В.1.2-18.

При проєктуванні та будівництві прибудов до житлових будинків повинні передбачатись заходи, що забезпечать мінімальну різницю осідань фундаментів існуючих будинків і об’ємів, що прибудовуються до них, і можливість їх взаємних зміщень без зниження експлуатаційних якостей будинків і прибудов.

Приміщення, що прибудовуються, можуть проєктуватись на консолях при відповідних розрахунках, які враховують технічний стан, розміри і міцність зовнішніх стін житлових будинків, що підлягають реконструкції (за винятком великопанельних).

Можливість часткового розбирання несучих і огороджувальних конструкцій слід визначати за результатами розрахунків, при цьому в проєктній документації повинні бути відображені пов’язані із зазначеним розбиранням тимчасові організаційно-технічні заходи.

В проєктній документації повинні бути вказані елементи будинків, що демонтується та визначена безпечна послідовність їх демонтажу з урахуванням особливостей та технічного стану несучих систем будинку.

Окрім розроблення відповідної проєктної документації на реконструкцію за приписами ст. 11 Закону України «Про архітектурну діяльність», необхідно забезпечити ведення авторського та технічного нагляду під час виконання будівельних робіт.

Технічний нагляд забезпечується замовником та здійснюється особами, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат. Авторський нагляд здійснюється архітектором - автором проєкту об'єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проєкту або уповноваженими ними особами. Авторський нагляд здійснюється відповідно до законодавства та договору із замовником.

Процедуру оформлення документів на виконання будівельних робіт визначено [Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI та «Порядком виконання будівельних робіт», який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466.](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0084600-13)

З метою оформлення відповідних документів на початок виконання будівельних робіт (для об’єктів будівництва незначного та середнього класу наслідків) замовнику будівництва необхідно звернутись до управління державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради (вул. Херсонське шосе, 48/8, т. 53-31-18).

З інформацією про роботу структурного підрозділу Миколаївської міської ради можна ознайомитись за посланням <https://mkrada.gov.ua/content/upravlinnya-derzhavnogo-arhitekturnobudivelnogo-kontrolyu_2.html>

Після реєстрації відповідних документів управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради (повідомлення про початок виконання будівельних робіт або дозвіл на виконання будівельних робіт), замовник будівництва має право виконувати роботи визначені проєктною документацією.

Відповідно до вимог ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» після завершення будівництва об’єкт підлягає обов’язковому прийняттю в експлуатацію.

Процедура оформлення прийняття об’єкта в експлуатацію після завершення будівельних робіт визначена [Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI та Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13.05.2011 № 461.](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0084600-13)

З метою прийняття об’єкта до експлуатації замовнику будівництва необхідно звернутись до управління державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради через департамент з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради (вул. Адміральська, 20, 1 поверх).

З інформацією про отримання адміністративної послуги з прийняття в експлуатацію можна ознайомитись за посиланням <https://mkrada.gov.ua/content/informaciyni-kartki.html>

## У разі виникнення додаткових питань Ви можете звернутись до департаменту архітектури та  містобудування Миколаївської міської ради (вул. Адміральська, 20, т. 37-02-71) або управління державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради (вул. Херсонське шосе, 48/8, т. 53-31-18).