

**К. О. Рябова,**  
кандидат юридичних наук,

**Д. І. Майстров,**  
студент

## ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ НА ПІДСТАВІ БУДІВЕЛЬНОГО ПАСПОРТУ

Національний авіаційний університет  
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Київ, Україна  
E-mail: k.riabova@ukr.net

**Мета:** стаття присвячена аналізу гранично допустимої площі житлового будинку, який можна будувати на підставі будівельного паспорту, процедури отримання будівельного паспорту та введення побудованого на підставі будівельного паспорту житлового будинку в експлуатацію.

**Методи дослідження:** проаналізовано підходи різних вчених щодо визначення поняття «житловий будинок», а також норми чинного законодавства, що врегульовують правовідносини, що виникають при будівництві житлового будинку на підставі будівельного паспорту. **Результати:** окреслення гранично допустимої площі житлового будинку, який можна будувати на підставі будівельного паспорту. **Обговорення:** проблем вітчизняного законодавства та практики, що виникають при будівництві житлового будинку на підставі будівельного паспорту.

**Ключові слова:** будівництво, будівельний паспорт, площа житлового будинку, підвальне приміщення, мансардне приміщення.

### Постановка проблеми та її актуальність.

На практиці ми часто зустрічаємо певну правову необізнаність не тільки замовників будівництва чи підрядників, але навіть і представників органів державного архітектурно-будівельного контролю про граничний розмір допустимої площі житлового будинку, який можна будувати на підставі будівельного паспорту, та порядок обчислення такої площі.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Окремі вчені зробили вагомий внесок у розвиток теоретичних основ процедури будівництва та підрядних правовідносин. Такі, зокрема, як Н.С. Кузнецова, В.М. Коссак, в частині договірної оформлення будівельних правовідносин вагомий внесок внесли М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський. Окрім того плеяда молодих вчених, таких як А.Б. Гриняк, М.Д. Пленюк зробили вагомий внесок у дослідження окресленої в статті проблематики.

**Метою** статті є подальша теоретична розробка правових особливостей будівництва житлових будинків на підставі будівельного паспорту.

**Виклад основного матеріалу.** Будівництво власного житлового будинку є мрією багатьох громадян. Визначення поняття «житловий будинок» міститься в окремих нормативно-правових актах. Так, зокрема, відповідно до ст. 380 Цивільного кодексу України, житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Державні будівельні норми ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» містять розмежовані визначення житлового будинку різних типів. Так, зокрема, зблокований житловий будинок – це будинок квартирного типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю. Житловий будинок секційного типу – будинок, що складається з однієї або декількох

секцій. Житловий будинок коридорного (галерейного) типу - будинок, у якому квартири (або кімнати гуртожитків) мають виходи через загальний коридор (галерею) не менше ніж на двоє сходів.

Цікавим визнається визначення І.В. Якубовського, який пропонує таку класифікацію однородних житлових будинків: сільський садибний будинок - будинок площею 80-150 м<sup>2</sup>, розташований в сільській місцевості разом зі спорудами господарського призначення; котедж - житловий будинок площею 150-200 м<sup>2</sup>, призначений для тимчасового або постійного проживання однієї родини з ділянкою землі; особняк - житловий будинок площею до 600 м<sup>2</sup>, для постійного проживання однієї родини, розташований на окремій ділянці землі в місті або в приміській зоні; вілла - однородний житловий будинок площею 600-1000 м<sup>2</sup> із садом, розташований в місті, приміській або курортній зоні; резиденція - житловий будинок площею понад 1000 м<sup>2</sup> з великою земельною ділянкою, розташований в престижному районі міста або приміській зоні [1].

Слід навести ще одне цікаве визначення в контексті зазначеної вище класифікації: дачний будинок – будинок тимчасового проживання загальною площею до 80 м<sup>2</sup>, використовується з метою позаміського відпочинку і не призначений для постійного проживання людей [2].

Останнім часом все частіше лунає доцільність будівництва так званих пасивних будинків. Цікавим визнається наступне визначення поняття пасивний будинок, відтак це (нім. Passivhaus, англ. passive house) — енергоефективний будівельний стандарт, який створює комфортні умови проживання, одночасно є економічним і надає мінімальний негативний вплив на навколишнє середовище. Пасивний будинок — це будинок, в якому можливо досягти комфортного мікроклімату (ISO 7730), як у зимовий період без окремої системи опалення (або використовуючи малопотужну компактну систему опалення), так і в літній період без системи кондиціонування [3].

Полегшенням непростої долі приватних забудовників можна вважати можливість будівництва на підставі будівельного паспорту.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4] забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі - будівельний паспорт). Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Слід визначити, що законодавець розуміє під площею до 300 квадратних метрів. Відповідно до п. 1.3 Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки» [5]. Параметри забудови визначаються з урахуванням державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Відповідно до п. 1.6 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [6] порядок підрахунку площі квартири у житловому будинку і гуртожитку, площі житлового будинку, площі приміщень, площі забудови, будівельного об'єму, поверховості житлового будинку та перелік обов'язкових техніко-економічних показників наведений у додатку В, у п. 5 якого чітко зазначено, що площу житлового будинку визначають як суму площ поверхів будинку, виміряних у межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій. Площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху. Площа горищ і технічних поверхів та підвалів до площі будинку не включається.

Постає питання законодавчого визначення понять: горище, технічний поверх та підвал. Таке визначення нам надає не тільки ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», але і ДБН В.2.2-9-2009. ГРОМАДСЬКІ БУДИНКИ ТА СПОРУДИ Основні положення [7]. Таким чином, слід зазначити наступні визначення, що нам надає законодавець. Поверх ман-

сардний (мансарда) – поверх у горищному просторі, фасад якого повністю або частково утворений поверхнею (поверхнями) похилої чи ламаної покрівлі [6]. Поверх мансардний–поверх, у якому приміщення розташовані в об'ємі горища, при цьому площа горизонтальної частини стелі приміщень має бути не менше ніж половина площі підлоги, а висота стін до низу похилої частини стелі – не менше 1,6 м [7]. Поверх технічний – поверх для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій, може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горище) або в середній частині будинку. Поверх підземний - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на всю висоту приміщення, при чому, відповідно до п. 6.3.3 ДБН В.2.2-9-2009. ГРОМАДСЬКІ БУДИНКИ ТА СПОРУДИ Основні положення висота підземного, підвального та цокольного поверхів від підлоги до стелі повинна бути не менше 2,7 м. Висота технічного поверху приймається залежно від габаритів розташованого у ньому інженерного обладнання і комунікацій. У місцях проходу обслуговуючого персоналу висота від підлоги до низу конструкцій, що виступають, має бути не менше 1,9 м.

Визначивши максимальні вимоги по гранично допустимій площі житлового будинку, слід проаналізувати правовий статус цього документа та процедуру його отримання.

Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів. За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

Розроблення будівельного паспорта здійснюється: в межах населених пунктів - відповідно до наявної містобудівної документації на місцевому рівні; за межами населених пунктів - відповідно до детальних планів територій та планувальних рішень проектів садівницьких та дачних товариств.

Видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та

архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять: заява на видачу будівельного паспорта зі згодою замовника на обробку персональних даних; засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію; ескізні наміри забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо); проект будівництва (за наявності); засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову.

Уповноважений орган містобудування та архітектури на підставі отриманих документів визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам чинної містобудівної документації на місцевому рівні, детальним планам територій, планувальним рішенням проектів садівницьких та дачних товариств, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

Пакет документів для видачі будівельного паспорта або внесення змін до нього повертається уповноваженим органом містобудування та архітектури замовнику з таких підстав: неподання повного пакета документів; невідповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, детальним планам територій, планувальним рішенням проектів садівницьких та дачних товариств, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

Технічні умови щодо інженерного забезпечення отримуються замовником самостійно.

До складу будівельного паспорта входять: пакет документів, наданий замовником; схема забудови земельної ділянки; пам'ятка замовнику індивідуального будівництва.

Будівельний паспорт складається у двох примірниках та підписується керівником відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Після направлення замовником відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідних органів Держархбудінспекції України будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.

Замовник має право виконувати будівельні роботи лише після: подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Після набуття права на земельну ділянку та відповідно до її цільового призначення замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами, стандартами і правилами, з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю. Форма повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, порядок його подання, форма повідомлення про зміну даних у поданому повідомленні визначаються Кабінетом Міністрів України. Наразі відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» [8].

Виконання підготовчих робіт може здійснюватися на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт.

Виконання підготовчих робіт без подання повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, повідомлення про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт забороняється.

Повідомлення про початок виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт.

Право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням про початок виконання підго-

товчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), об'єктах, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється.

Отримання замовником інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

Експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

Зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Підключення закінченого будівництвом об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж здійснюється протягом десяти днів з дня відповідного звернення замовника до осіб,

які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію.

Замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації про готовність об'єкта до експлуатації, та за експлуатацію об'єкта без зареєстрованої декларації або сертифіката.

**Висновки.** На підставі проведеного аналізу чинного законодавства щодо гранично допустимої площі житлового будинку, який можна будувати на підставі будівельного паспорту, процедури отримання будівельного паспорту та введення побудованого на підставі будівельного паспорту житлового будинку в експлуатацію, можна зробити висновок, що площу житлового будинку визначають як суму площ поверхів будинку, виміряних у межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій. Площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху. Площа горищ і технічних поверхів та підвалів до площі будинку не включається.

### Література

1. Якубовський В.Б. До питання класифікації однородних житлових будинків. [Електронний ресурс] // Архітектура житла, Архітектура будівель та споруд. Національний університет «Львівська політехніка». – Режим доступу: [http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/35465/1/37\\_179-181.pdf](http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/35465/1/37_179-181.pdf)

2. Дичковський Р.О., Дупляк М.О., Семенов А.І. Однородні будинки: історичний аспект створення житла малої площі та їх видозміни у процесі експлуатації [Електронний ресурс] / Р.О. Дичковський. – Режим доступу: [http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04\\_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F\\_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC\\_3\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

3. Якубовський О.А., Таран О.В. Пасивний будинок – інноваційне енергозберігаюче житло [Електронний ресурс] / О.А. Якубовський. – Режим доступу: <http://dspace.kntu.kr.ua/jspui/bitstream/123456789/4372/1/3.pdf>

4. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

5. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22 липня 2011 р. № 902/19640 // Офіційний вісник України official publication on August 12, 2011, № 59, page 340, article 2391, код акта 57840/2011.

6. Державні будівельні норми. Будинки і споруди Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005: наказ Держбуду України від 18.05.2005 р. № 80.

7. ДБН В.2.2-9-2009. «ГРОМАДСЬКІ БУДИНКИ ТА СПОРУДИ. Основні положення»

8. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 // Урядовий кур'єр official publication on May 13, 2011, № 85.

### References

1. Yakubovs'kij V.B. Do pitannya klasifikacii odnorodnih zhitlovih budinkiv. [Elektronnij resurs] // Arhitektura zhitla, Arhitektura budivel' ta sporud. Nacional'nij universitet «L'vivs'ka politehnika». – Rezhim dostupu: [http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/35465/1/37\\_179-181.pdf](http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/35465/1/37_179-181.pdf)

2. Dichkovs'kij R.O., Duplyak M.O., Semenov A.I. Odnorodinni budinki: istorichnij aspekt stvorennja zhitla maloї ploshchi ta ih vidozmini u procesi ekspluatacii [Elektronnij resurs] / R.O. Dichkovs'kij. – Rezhim dostupu: [http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04\\_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F\\_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC\\_3\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

3. Yakubovs'kij O.A., Taran O.V. Pasivnij budinok – innovacijne energozberigayuche zhitlo [Elektronnij resurs] / O.A. Yakubovs'kij. – Rezhim dostupu: <http://dspace.kntu.kr.ua/jspui/bitstream/123456789/4372/1/3.pdf>

4. Pro regulyuvannya mistobudivnoi diyal'nosti: Zakon Ukrainy vid 17 lyutogo 2011 r. № 3038-VI // Vidomosti Verhovnoi Rady Ukrainy. – 2011. – № 34. – St. 343.

5. Pro zatverdzhennya Poryadku vidachi budivel'nogo pasporta zabudovi zemel'noi dilyanki:

nakaz Ministerstva regional'nogo rozvitku, budivnictva ta zhitlovo-komunal'nogo gospodarstva Ukrainy vid 22 lipnya 2011 r. № 902/19640 // Oficijnij visnik Ukraїni official publication on August 12, 2011, № 59, page 340, article 2391, kod akta 57840/2011

6. *Derzhavni* budivel'ni normi. Budinki i sporudi ZHItlovi budinki. Osnovni polozhennya.

DBN V.2.2-15-2005: nakaz Derzhbudu Ukraini vid 18.05.2005 № 80.

7. DBN V.2.2-9-2009. «GROMADS'KI BUDINKI TA SPORUDI. Osnovni polozhennya»

8. *Deyaki* pitannya vikonannya pidgotovchih i budivel'nih robit: Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 13 kvitnya 2011 r. № 466 // Uryadovij kur'er official publication on May 13, 2011 № 85.

**Е. А. Рябова, Д. И. Майстров**

**ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА  
НА ОСНОВАНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПАСПОРТА**

Национальный авиационный университет  
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Киев, Украина  
E-mail: k.riabova@ukr.net

**Цель:** статья посвящена анализу предельно допустимой площади жилого дома, который можно строить на основании строительного паспорта, процедуре получения строительного паспорта и введения построенного на основании строительного паспорта жилого дома в эксплуатацию. **Методы исследования:** проанализированы подходы различных ученых относительно определения понятия «жилой дом», а также нормы действующего законодательства, регулирующие правоотношения, возникающие при строительстве жилого дома на основании строительного паспорта. **Результаты:** определение предельно допустимой площади жилого дома, который можно строить на основании строительного паспорта. **Обсуждение:** проблем отечественного законодательства и практики, возникающих при строительстве жилого дома на основании строительного паспорта.

**Ключевые слова:** строительство, строительный паспорт, площадь жилого дома, подвальное помещение, мансардное помещение.

**K. Ryabova, D. Maystrov**

**LEGAL FEATURES OF BUILDING A RESIDENTIAL BUILDING  
ON THE BASIS OF A BUILDING PASSPORT**

National Aviation University  
Kosmonavta Komarova Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine  
E-mail: k.riabova@ukr.net

**Aim:** the article is devoted to the analysis of the maximum allowable area of a residential building, which can be built on the basis of a building passport, a procedure for obtaining a building passport and the introduction of a building built on the basis of a building passport in operation. **Methods of research:** analyzes the approaches of different scientists to determine the concept of "residential building", as well as the norms of the current legislation, regulating the legal relationship that arises when building a residential building on the basis of a building passport. **Results:** outline the maximum allowable area of a residential building that can be built on the basis of a building passport. **Discussion:** problems of domestic legislation and practices that arise during the construction of a residential building on the basis of a building passport.

**Keywords:** building, construction passport, area of a residential building, basement, mansard room.