

Про деякі ситуації, пов'язані з будівництвом індивідуальних житлових будинків

Такі ситуації в реальному житті виникають десятками, якщо не сотнями. У рамках публікації розглянуто лише декілька. Отже повертатися до цієї теми прийдецься неодноразово.

Зрозуміло, передбачити ці всі ситуації на законодавчому рівні неможливо. Тому спробуємо розглянути деякі ситуації з позиції логіки подій та технічних аспектів проблеми. А висловлені припущення накласти на нормативно-правову базу.

Відомо, що при регулюванні питань будівництва індивідуального житлового будинку використовується певний «водорозділ», а саме площа такого будинку та його поверховість.

Якщо омріяний будинок буде мати не більше двох поверхів (без урахування мансардного), а його площа не перевищуватиме **500** кв. м (з 1 січня 2019 року саме так) – для будівництва такого будинку достатньо отримати будівельний паспорт (ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон).

Невеличкий відступ. Формування, а тим паче реформування, законодавства, містобудівного зокрема, якось починає нагадувати такий собі детектив. Коли і звідки чекати чергових новацій?

Як пересічному замовнику будівництва второпати, що змінами до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків

і зборів (від 23 листопада 2018 року № 2628-VIII) буде змінено суто технічну норму щодо визначання параметрів об'єктів, які можуть будуватися на підставі будівельного паспорта?

І коли ця норма реально запрацює, адже немало нормативно-правових актів містять іншу норму? Але у нас немає іншого виходу, як керуватися тільки нормами Закону.

На підставі будівельного паспорта може бути розроблена проектна документація. Але це вже виключно за бажанням замовника. Як і вирішення питання – пред'являти десь цю документацію чи ні.

Якщо ж замовник не в силі стримати себе в окреслених вище рамках – йому необхідно в загальному порядку будівництва (статті 26, 29 Закону) отримувати містобудівні умови і обмеження та розробляти проектну документацію.

Це до початку будівництва. А вже в процесі виконання будівельних робіт рідко кого обходить спокуса щось удосконалити. Перелік, точніше напрями чи обставини таких спокус, настільки неосяжні і різноманітні, що навіть не варто пробувати називати хоча б деякі з них. Та й справа не в них, а у їх наслідках.

У цій публікації розглянемо два таких наслідки: