

29.01.2016 – 04.02.2016, № 4

## КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

### Главная статья

[Принятие в эксплуатацию объектов строительства по-новому](#)

### Компетентное мнение

[Особенности регулирования отношений заказчика и исполнителя по договору генподряда на строительство](#)

[Договор купли-продажи имущественных прав с застройщиком: проблемы правового регулирования и риски для покупателя](#)

[Изменения в НПА в сфере строительства](#)

[Анализ Закона № 320-VIII \(относительно децентрализации полномочий в сфере архитектурно-строительного контроля\)](#)

[Расчет и оплата паевых взносов в развитие инфраструктуры](#)

[Децентрализация в сфере архитектурно-строительного контроля](#)

[О необоснованных опасениях заключать договоры купли-продажи имущественных прав на объект недвижимости](#)

[Договор генподряда на строительство: на что следует обратить внимание заказчику](#)

### Судебный взгляд

[Обзор судебной практики по спорам с Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля](#)

## Изменения в процедуре ввода в эксплуатацию объектов строительства

1 сентября 2015 года вступил в силу [Закон Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно децентрализации полномочий в сфере архитектурно-строительного контроля и совершенствования градостроительного законодательства" № 320-VIII](#). Главная цель Закона – это реформирование строительно-архитектурной системы, а также передача соответствующих функций и компетенций с общегосударственного уровня на местный.

Для полноты реализации этого [Закона](#) Министерством регионального развития, а также Кабмином были разработаны и приняты одиннадцать подзаконных актов, которые согласуются с этим Законом.

Одним из таких подзаконных актов является [постановление Кабинета Министров Украины № 750 "О внесении изменений в Порядок принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов" от 8 сентября 2015 года](#), которое вступило в силу 9 октября 2015 года.

[Порядок принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов](#), изложенный в новой редакции, определяет порядок введения в эксплуатацию тех объектов, строительство которых уже

окончено.

**Согласно этому нормативно-правовому акту:**

– в отношении объектов I – IV категории сложности, находящихся в селах и поселках, – реализация прав принадлежит исполнительным органам, занимающимся вопросами государственного архитектурно-строительного контроля в селах, поселковых советах;

– в отношении объектов I – IV категории сложности, находящихся в городах, – реализация прав принадлежит исполнительным органам, занимающимся вопросами государственного архитектурно-строительного контроля в черте городов. Помимо этого, в таком городе, как Киев, этими вопросами занимается городская государственная администрация;

– в отношении объектов I – V категории сложности, находящихся за пределами черты города, а также на территории нескольких населенных пунктов; относительно всех объектов V категории в пределах городов, объектов IV категории в пределах поселков и сел – реализация прав принадлежит главным инспекторам надзора по строительным вопросам (относится к областям и к городу Киеву).



**Обратите внимание, что помимо всего прочего были изменены бланки деклараций о начале строительных и подготовительных работ, а также бланки деклараций о готовности объекта к эксплуатации.**

В целом изменились следующие приложения к [Порядку](#):

- [отчет о проведении технического обследования](#);
- декларации о готовности объекта;
- бланк заявления о внесении изменений;
- [сертификат](#), который выдается при окончании строительства;
- [акт](#), который подтверждает готовность объекта к эксплуатации;
- [справка](#) относительно рассмотрения документов, которые подавались для принятия в эксплуатацию объекта, строительство которого уже окончено.

Согласно данному [постановлению](#), если объект принимается в эксплуатацию в I либо же в IV квартале года, то работы по благоустройству территории, а также оформлению фасадов могут быть перенесены только из-за обстоятельств, которые напрямую или косвенно связаны с погодными условиями, из-за которых проведение работ становится невозможным. При этом обязательно должна быть внесена соответствующая запись в [акт о готовности объекта](#). Там же указываются, какие именно виды работ переносятся и на какой срок.

Помимо этого государственный орган архитектурно-строительного контроля принимает заявление, поданное заказчиком, акт, подтверждающий готовность к сдаче объекта в эксплуатацию, и путем совершения ряда действий в соответствии с текущим законодательством проверяет достоверность

информации в соответствующих документах, а также соответствие строительным нормам, стандартам и правилам самого объекта, в результате чего выдается справка. В случае если объекты эксплуатации попадают в IV или V категорию сложности, орган государственного архитектурно-строительного контроля вправе применять в ходе проверки технические средства фиксации, такие как фото и видео, истребовать и ознакомиться с соответствующей проектной и исполнительной документацией, назначать экспертизу, привлекать по необходимости другие учреждения, организации и органы, а также получать пояснения, сведения, справки и другие материалы по имеющимся вопросам в ходе осмотра. В срок до двух недель (кроме выходных и нерабочих дней) со дня принятия заявления орган контроля принимает решение о выдаче сертификата или об отказе в выдаче такого документа. Сертификат изготавливается в единственном экземпляре и выдается заказчику или уполномоченному им лицу. Сертификат должен сохраняться в течение всего срока эксплуатации объекта. При уничтожении или же потере сертификата вы имеете полное право получить дубликат в течение десяти рабочих дней после подачи заявления.

В том случае, если объект был построен самовольно, он имеет также право быть принят в эксплуатацию согласно порядку, предусмотренному в данном постановлении, но только при условии, что его эксплуатация будет благонадежна и безопасна. К такому выводу можно прийти в ходе проведения технического обследования объекта, которое включает в себя визуальный и инструментальный осмотр. В данном порядке запрещается проведение осмотра только по фото или видеозаписям, проектам, планам и т. п. без зрительного осмотра. Данное обследование может проводиться субъектами только при наличии квалификационного сертификата – это те субъекты, которые имеют соответствующих исполнителей в своем составе, а также физическое лицо – предприниматель.

Не стоит забывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 5 Гражданского кодекса Украины гражданские законодательные акты регулируют отношения, которые возникли со дня вступления в силу соответствующего акта. Таким образом, в контексте действия законодательства во времени документы, которые были получены до четвертого квартала 2015 года в соответствии с вступившими в силу на тот момент законами и подзаконными актами, должны без проблем приниматься всеми субъектами.

**Оксана Сидорук,  
юрист  
ЮК "Алексей Пуха и Партнеры"**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2016.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2016.

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016  
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

