

Чуйкова В. Ю.,

*канд.юрид.наук, доцент кафедри цивільного права №2,
Національний юридичний університет України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків*

ОСОБЛИВОСТІ РЕЄСТРАЦІЇ МІСЦЯ ПРОЖИВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ У САДОВИХ ЧИ ДАЧНИХ БУДИНКАХ

Нещодавно в українців з'явилася реальна можливість отримати реєстрацію (прописку) на дачі чи садовому будинку, якщо таке житло відповідає державним будівельним нормам.

Дачі давно перестали бути місцем літнього відпочинку. Забезпечивши необхідну інфраструктуру (світло, воду, газ), громадяни все більше обирають їх як місце постійного проживання. З метою легалізації садових будинків та дач як місць постійного проживання Кабінет Міністрів України постановою від 29 травня 2015 року №321 визначив Порядок переведення дачних і садових будівель, що відповідають державним будівельним нормам, в жилі будинки. Згідно п.2 цього документа таке переведення здійснюється безоплатно органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення чи садівницькі товариства зв'язані адміністративно або територіально. Але право на переведення дачних і садових будівель в жилі будинки громадяни мають лише у випадку, якщо будівлі відповідають державним будівельним нормам.

Чим відрізняється дачний будинок від житлового? Відмінність полягає в цільовому призначенні. Жилий будинок використовується цілий рік як постійне місце проживання всієї родини, дача – протягом

короткого сезону – з весни до осені. В будинку повинні бути необхідні для життя комунікації, для дачі вони не обов'язкові. Для житлового будинку важливі і його планування, і наявність фундаменту. Будівля повинна бути капітального типу, не тимчасова.

Лаконічність постанови Кабінету Міністрів нібито підтверджує простоту такого переведення. Рішення щодо зміни статусу дачі на житловий будинок приймають органи місцевого самоврядування. Для цього володілець дачного або садового будинку подає до виконавчого органу селищної (міської) ради,- а у випадку, якщо у селищній раді виконавчий орган відсутній, - сільському голові заяву, по формі, затвердженій Кабінетом Міністрів України.

До заяви необхідно надати наступні документи:

1) копію документа про право власності на дачний або садовий будинок, засвідчену у встановленому порядку (тобто нотаріально);

2) письмова згода співвласників на переведення такого будинку у жилий;

3) звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком щодо його відповідності державним будівельним нормам. Технічний огляд дачного чи садового будинку проводиться без застосування обладнання для визначення характеристик конструкцій та виконання вишукувальних робіт.

За результатами розгляду заяви та наданих до нього документів уповноважений орган протягом місяця від дня їх надходження безоплатно приймає рішення про переведення дачного або садового будинку в жилий або про відмову в такому переведенні. Прийняття рішення про відмову в такому переведенні допускається за наявності хоча б однієї з таких підстав:

1) неподання визначених Порядком документів;

2) виявлення в поданих документах недостовірних відомостей;

3) встановлення невідповідності дачного чи садового будинку вимогам державних будівельних норм.

Рішення про переведення є підставою для внесення відповідних змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному законодавством.

У разі відмови у переведенні дачного чи садового будинку у житловий будинок власник має право повторно подати документи

після усунення причин, що стали підставами для прийняття такого рішення.

Тимчасово, до проведення реформи адміністративно-територіального устрою, дачні поселення та садові товариства у приміських зонах закріплюються за тими населеними пунктами, з якими вони зв'язані адміністративно або територіально.

А тепер необхідно розібратися з тими важливими аспектами переведення, про які Кабмін навіть не згадав. Як видно з назви постанови Кабміну, головною підставою для позитивного рішення уповноваженого органу місцевого самоврядування є відповідність дачного будинку державним будівельним нормам (ДБН), а саме: ДБН В.2.2-15-2005 “Будівлі та споруди. Жилі будинки. Основні положення”.

Технічний огляд дачного або садового будинку, згідно наведеної вище постанови, здійснюється без застосування обладнання для визначення характеристик конструкцій та виконання вишукувальних робіт. Тобто тільки шляхом візуального огляду спеціаліст повинен зробити висновок щодо відповідності або невідповідності будинку державним будівельним нормам. Для висновку про це виконавець, який пройшов у встановленому порядку відповідну професійну атестацію, повинен визначити та зафіксувати у звіті.

Навряд чи всі місцеві ради матимуть у штаті відповідних фахівців для підготовки звітів. Швидше за все, людям доведеться звертатися до спеціалізованих суб'єктів господарювання за такою послугою, які є в місті чи районі, але вже за гроші.

Припустимо, що місцева рада прийняла рішення про переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинку. В цьому випадку місцева рада у триденний строк з дня прийняття рішення про переведення дачного чи садового будинку, що відповідає державним будівельним нормам, у жилий будинок видає або надсилає власникові рекомендованим листом з описом вкладення рішення про переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок із зазначенням його адреси (рішення про відмову в переведенні разом з поданими документами). Добре, якщо дачний кооператив або садове товариство мають вулиці та номери ділянок, а як бути, коли немає назв вулиць або коли дача

або садовий будинок знаходиться за межами населеного пункту і не входить до кооперативу або товариства?

До речі, за однією адресою може бути зареєстровано кілька садівницьких товариств. Ідеально кожному дачному будинку повинна надаватися окрема поштова адреса. Але до сих пір нормативне роз'яснення з цього приводу відсутнє.

Наприклад, в межах міста Харкова дачних кооперативів немає, лише садівницькі товариства, кожне з яких має адресу. Внутрішня адресація в них ведеться за номером земельної ділянки. З 1995 року триває приватизація земельних ділянок, і внутрішня нумерація є у кожного товариства. Тому створювати будь-які вулиці або садові лінії немає потреби.

Системний аналіз нормативних актів, що регулюють питання переведення будинків у житлові, приводить до логічних висновків: 1) місцева рада не може вимагати від заявника інших документів, ніж ті, що передбачені постановою; 2) у випадку, якщо при переведенні будинку потрібна додаткова інформація, місцева рада, враховуючи, що їй передано повноваження по веденню державних реєстрів прав та здійсненню архбудконтролю, в змозі самостійно отримати необхідні довідки; 3) місцева рада не має права змінити встановлений Кабміном порядок переведення дачних будинків у житлові, в тому числі шляхом обтяження громадян обов'язком збирати та подавати документи, які не передбачені постановою. Зрештою, постанова не уповноважує органи місцевого самоврядування розробляти власні правила зміни статусу дачних будинків.

Ще одна проблема, яку потрібно вирішувати у процесі переведення чи після нього.- це зміна цільового призначення земельної ділянки під дачним (садовим) будинком. Адже попередньо вона виділялася для садівництва чи дачного будівництва. Коли і як має змінюватися призначення ділянки, Кабмін не визначив. Але земельне питання є вторинним, на стадії переведення дачного будинку в житловий воно взагалі не повинно підніматися. А після переведення потрібно буде звертатися з відповідною заявою про зміну цільового призначення до місцевої ради.

Згідно Закону України від 02.09.2016 р. №1673-VII "Про внесення змін в деякі законодавчі акти України щодо переведу садових та дачних будинків у житлові будинки і реєстрації в них

місця проживання”, громадяни, які отримали прописку на дачі, зможуть отримувати за фактичним місцем проживання пенсії, інші виплати, оформити дитину у дитячий садок або школу, отримати кредит, медичну допомогу, матеріальну допомогу на поховання і навіть проголосувати на виборах.

Положення Закону України №1673-VII містять зміни, які внесені у деякі законодавчі акти України – Цивільний, Земельний, Житловий кодекси України, а також Закон України “Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні”.

В Житловий кодекс України внесена стаття 8-1, яка закріпила право переводити дачні і садові будинки, які відповідають технічним та санітарним нормам, до категорії житлових будинків. За діючим законодавством України постійне проживання в дачних та садових будинках не передбачене, як і не передбачена в них і житлова площа. Використання садового і дачного будинку передбачало тимчасове сезонне проживання в них; тепер громадяни, які використовують свої заміські будинки в якості місця проживання, матимуть можливість оформити це офіційно.

Зміни, внесені у Земельний кодекс України, стосуються уточнення складу земель рекреаційного призначення (до них пропонують віднести і землі, які використовуються для дачного будівництва) та виду будівель, які можливо будувати на садових земельних ділянках і на землях під садівництво буде дозволено будівництво як садових, так і житлових будинків.

Щодо Цивільного кодексу України, то внесена нова редакція понять “місця проживання” та “реєстрації” фізичної особи у житлі. *Місцем проживання фізичної особи визначено житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якій особа проживає постійно або тимчасово. Реєстрація фізичної особи – внесення інформації у Єдиний державний демографічний реєстр і паспортний документ щодо місця проживання або місця перебування із вказівкою його адреси.*

Дачі, в основному, розташовані за межами міста, у сільській місцевості – у районах області. І виходить, що людина, яка там прописалася, може претендувати на пай землі (від 2 до 6 га) як сільський мешканець.

Дача, як правило, є другим об'єктом нерухомості у сім'ї, який використовується нею для відпочинку. Дачний будинок з можливістю реєстрації місця проживання може зацікавити тих покупців, які бажають продати свою квартиру у місті і переїхати у комфортну дачу.

Проте, новий закон може служити погану службу власникам великої кількості квадратних метрів. Якщо дача буде переведена у житловий будинок, вона попаде під дію податку на нерухомість так само, як і квартира.

Неякісні нормативні акти створили більше питань, ніж відповідей. Але місцеві ради все одно приймають рішення про переведення дачних та садових будинків у житлові. Мешканці дач та садових будинків не поспішають скористатися можливістю змінити статус таких будинків. Підстав для цього багато. Але не варто залишати дітям проблеми, які повинні були вирішити батьки.

Використана література:

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2015 року № 321 про затвердження Порядку переведення дачних і садових будівель, що відповідають державним будівельним нормам, в жилі будинки [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP150321.html
2. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» в редакції від 08.10.2016р. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1382-15>
3. Закон України від 02.09.2016 р. №1673-ВП «Про внесення змін в деякі законодавчі акти України щодо переведу садових та дачних будинків у житлові будинки і реєстрації в них місця проживання» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T141673.html