**Реконструкція будинку та вимоги щодо відстаней: якими нормами потрібно керуватися під час реконструкції?**



Періодично у власників будинків (житлових, садових, дачних) та господарських будівель виникає необхідність щодо добудувати або перебудувати існуючий будинок чи будівлю. Подібні роботи є реконструкцією, яка вимагає оформлення [будівельного паспорта](https://dreamdim.ua/uk/budpasport-2022-budivelnyj-pasport-zabudovy-zemelnoyi-dilyanky-do-500-kv-m/) або отримання містобудівних умов, та отримання документів, що дають право на виконання будівельних робіт.

**Реконструкція**(згідно[ДБН А.2.2-3:2014](http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2018/08/DBN-A.2.2-3-2014.pdf?fbclid=IwAR3Y4wb2WdmHTTSLHjvUlZxwlhYscH54j6thT5aQqTDHtTZgVMI5pGlvYlU)) — перебудова прийнятого в експлуатацію існуючого об'єкта, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг.  
**Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин** (за умови їх автономності).

**Яких норм потрібно дотримувати під час реконструкції приватних будинків та госпспоруд у 2022 році?**

Зважаючи на те, що мова йде про реконструкцію будинків, які могло бути побудовано за нормами, які діяли раніше (і вже втратили чинність), або такі будинки було оформлено як [збудовані до 05.08.1992 року](https://dreamdim.ua/uk/budynky-zbudovani-do-05-08-1992-ne-pidlyagayut-vvedennyu-v-ekspluatatsiyu/), або за [будівельною амністією](https://dreamdim.ua/uk/budivelna-amnistiya-2022/), вкрай часто виявляється, що ці будинки та господарські будівлі розміщено або занадто близько до межі, або до сусідських будівель, або індивідуальний [будинок розміщено на ділянці менше 4 соток](https://dreamdim.ua/ru/minimalna-ploshha-dilyanky-pid-zhytlovu-zabudovu-5-sotok-minregion-zatverdyv-novi-dbn-pro-planuvannya-ta-zabudovu-terytorij/). На сьогодні, згідно чинних норм це заборонено, але раніше — це відповідало вимогам законодавства.

[*Відстані між будинками та спорудами; відстані до меж ділянок, протипожежні та інші (2022)*](https://dreamdim.ua/uk/vidstani-mizh-budynkamy-ta-sporudamy-vidstani-do-mezh-dilyanok-protypozhezhni-ta-inshi-2022/)

На сьогодні є дуже поширеною думка, що у випадку, коли мова йде про реконструкцію існуючого будинку, який розміщено наприклад за 3 м від сусідського будинку, і при цьому під час запланованої реконструкції існуючі відстані до межі або сусідів не будуть зменшуватися, або взагалі не буде змінюватися периметр стін, а лише буде добудовано мансарду чи другий поверх, то це дозволяється.

**Але наразі це не так!**

З 1993 року і до 01 жовтня 2019 року в нашій країні діяв ДБН 360-92, а [з 01.10.2019 року набрав чинності ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій](https://dreamdim.ua/uk/nabrav-chynnosti-dbn-b-2-2-12-2019-planuvannya-ta-zabudova-terytorij/) (який змінив регулювання забудови та вимоги щодо [відстаней](https://dreamdim.ua/uk/vidstani-mizh-budynkamy-ta-sporudamy-vidstani-do-mezh-dilyanok-protypozhezhni-ta-inshi-2022/) тощо).

[ДБН 360-92](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2018/08/DBN-360-92.pdf) містив наступне положення:

*Часткова реконструкція житлових будинків та господарських споруд на окремих садибнихділянках, які побудовані за раніше чинними нормативами, допускається за погодженням змісцевими органами архітектури і містобудування, державного пожежного та санітарногонагляду. В цьому випадку перебудова житлових будинків, їх господарських будівель тагаражів можлива за умови збереження існуючих відстаней між будівлями.*

Саме наведене вище положення давало можливість до 01 жовтня 2019 року здійснювати добудови та надбудови, навіть, коли об'єкт розміщений з порушенням чинних на момент реконстукціх норм.

Проте, **в ДБН Б.2.2-12:2019 подібного положення вже немає.**

Також, 01 грудня 2019 року втратив чинність [ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт](https://dreamdim.ua/uk/rekonstruktsiya-zhytlovyh-budynkiv-zminy-z-01-12-2019/).

 Отже, **з 01 жовтня 2019 року при здійсненні реконструкції** **індивідуального (садибного) житлового, садового або дачного будинку та господарських будівель потрібно дотримуватися нових норм, зокрема щодо [відстаней](https://dreamdim.ua/uk/vidstani-mizh-budynkamy-ta-sporudamy-vidstani-do-mezh-dilyanok-protypozhezhni-ta-inshi-2022/)!**

І якщо розміщення існуючого будинку не відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 та інших актів, то його реконструкція (надбудова, добудова тощо) можлива лише у випадку повного приведення всього об'єкту до вимог чинних норм. Це саме стосується і ситуацій, коли біля, вздовж або по ділянці було затведжено червоні лінії — орган містобудування вимагатиме знесення об'єктів, які виступають за червону лінію, в т.ч. і [парканів (огорож)](https://dreamdim.ua/uk/parkany-2022/)!

Саме тому, замовники реконстукції стикаються з відмовами органів містобудування та архітектури видавати [будпаспорти](https://dreamdim.ua/uk/budpasport-2022-budivelnyj-pasport-zabudovy-zemelnoyi-dilyanky-do-500-kv-m/) з посиланням на те, що розміщення об'єкту не відповідає вимогам чинних норм.

*PS: насправді питання нечинності ДБН 360-92 є дискусійним, але це тема для зовсім іншої статті.*