

ВИСНОВОК № 111/02-4-02/25

Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «01» липня 2025 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі України, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії	Нікітчина І.В.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Пругло Анастасії Олегівни, вх. № П/1830/08-25 від 23 червня 2025 року, щодо виконання постанови Другого апеляційного адміністративного суду від 10.06.2025 у справі №440/11932/24 здійснити повторний розгляд заяви Пругло Анастасії Олегівни від 03.06.2024, вх. №Землі житлової та громадської забудови від 03.06.2024, стосовно реконструкції 2/3 житлового будинку за адресою: [REDACTED]

Рекомендації щодо обґрунтованості або необґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення:

Відповідно до обставини, викладені у зверненні Пругло Анастасії Олегівни від 03.06.2024 б/н, вх. №П/1616/08-24 від 03.06.2024, за адресою: [REDACTED] Ігнатенком Сергієм Володимировичем у 2008-2012рр. здійснено самочинну реконструкцію належної йому частини садибного будинку.

Відповідно до свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 10 жовтня 1994 року, виданого державним нотаріусом Першої полтавської державної нотаріальної контори, фізична особа Ігнатенко Сергій Володимирович став спадкоємцем 2/3 частини житлового будинку з частиною надвірних будівель, розташованому на земельній ділянці площею 1856 кв.м за адресою: [REDACTED]

Загальна площа будинку становила 32,4 кв.м, 2/3 частини будинку (квартира №1) - 21.6 кв.м.

Власниками 1/3 частини житлового будинку (квартира № 2 площею 10.8 кв.м) з частиною надвірних будівель за зазначеною адресою є інші чотири фізичні особи, зокрема, заявниця.

Згідно з технічним паспортом на «Жилий будинок індивідуального житлового фонду» за адресою: [REDACTED] інвентаризаційна справа №3000, реєстровий №6-242, виготовлений Полтавським бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор» від 21 січня 1997 року, житловий будинок побудовано у 1905 році, виконаний на цегляному фундаменті по щебеню, стіни глиноплетені, обкладені цеглою, покрівля – шифер, перекриття дерев'яне, підлога – дошки, відсоток зносу будинку – 54.

Слід зауважити, що відповідно до «Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків КДП-2041-12 Україна 226-93», затверджених Наказом Держжитлокомунгоспу України від 02 липня 1993 року (чинного на дату виготовлення

технічного паспорту) фізичному зносу у межах 41-60 відсотків відповідає оцінка технічного стану як незадовільний, а експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення їх ремонту.

За матеріалами звернення встановлено, що Ігнатенко С.В. у період з 2008 - 2012 років здійснив самочинну реконструкцію успадкованої 2/3 частини будинку без згоди співвласників 1/3 частини будинку шляхом прибудови до будинку на рівні першого поверху: літ. «А-1» у складі: 1-1 пл. 10,2 кв.м, 1-2 пл. 25,1 кв.м, 1-3 пл. 11,9 кв.м, 1-4 пл. 22,6 кв.м, 1-5 пл. 1,9 кв.м, 1-6 пл. 10,3 кв.м та надбудови мансардного поверху: літ. «А2-1» у складі: 1-7 пл. 10,3 кв.м, 1-8 пл. 19,2 кв.м, 1-9 пл. 7,9 кв.м, 1-10 пл. 9,1 кв.м, про що свідчать матеріали технічного паспорту на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою: [REDACTED] інвентаризаційна справа № 3000, виготовленого Полтавським бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор» від 20 липня 2020 року станом на 26 лютого 2019 року.

Реконструйована частина виконана на окремому фундаменті (матеріал – бетон) з деформаційним швом, матеріали стін – черепашник, покрівлі – металочерепиця, перекриття – дерево/залізобетон.

Разом з тим, відповідно до висновку експерта № 154 за результатами проведення судової будівельно-технічної експертизи по цивільній справі №554/9806/18, складеного 20.06.2019 старшим судовим експертом В. М. Шимкою, встановлено ступінь фізичного зносу конструктивних елементів квартири № 2 - 63%, характеризується як ветхий - стан несучих конструкцій аварійний, а не несучих - дуже ветхий.

Ймовірними причинами такого стану є здійснене будівництво, яке не в повній мірі відповідає п.3.45 та п. 7.4.4 ДБН В.2.6-220:2017 «Покриття будівель і споруд» та п. 4.2 ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. реконструкція та капітальний ремонт», а саме в місцях примикання покрівлі квартири № 2 (співвласник Пругло Н.В.) до стін квартири № 1 (співвласник Ігнатенко С.В.) відсутні фартухи із оцинкованої покрівельної сталі, відсутня герметизація між стінами реконструйованої квартири № 1 та стінами квартири № 2, значний термін експлуатації, умови експлуатації (несвоєчасне проведення ремонтів), просадка ґрунтів основи, неналежним чином виконана відмостка будинку.

Документи, які свідчать, що у період з 1997 року заявниками здійснювався капітальний ремонт належної їм частини приміщень з метою покращення технічного стану конструктивної частини будинку, виконання відмостки будинку не надавались.

Ігнатенком С.В. визнано самочинність виконаних робіт шляхом подання позовної заяви про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва до Октябрського районного суду м. Полтави (№ справи в матеріалах звернення відсутній).

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Моніторингом інформації порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва наявність відомостей щодо зареєстрованих документів, що надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують прийняття експлуатацію об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED]

Відповідно до статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням (частина перша згаданого Закону). За рішенням суду самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, з компенсацією витрат, пов'язаних із знесенням об'єкта, за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво. Замовником робіт із знесення зазначеного об'єкта є орган державного архітектурно-будівельного контролю, за позовом якого ухвалено відповідне рішення суду. Виконання рішення суду, що набрало законної сили, щодо знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється відповідно до Закону України «Про виконавче провадження» (частина друга статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Разом з тим, право на забудову виникає лише у особи, яка набула права на земельну ділянку на законних підставах, після здійснення нею дій, передбачених статтями 26 - 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Таким чином, до вирішення земельних питань щодо поділу земельної ділянки між співвласниками житлового будинку за адресою: [REDACTED] встановлення розумних строків на усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності неможливе.

Наразі будівельні роботи не ведуться.

Відповідно до частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Заявники вимагають здійснити перевірку та видати припис, яким заборонити експлуатацію Ігнатенку С.В. реконструйованої ним частину житлового будинку.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пунктом 7¹ Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 та Положенням про Комісію щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.А.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.