

ВИСНОВОК № 138/02-4-02/26

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

від «02» вересня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Нікітчина І. В.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Твердовського Михайла Івановича, представник: адвокат Потічна Наталія Юріївна, вх. № 11431/07-26 від 17 серпня 2026 року, щодо нового будівництва житлового будинку за адресою: [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, Климку Ігорю Івановичу та Твердовському Михайлу Івановичу на праві спільної часткової власності належить земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] та житловий будинок по [REDACTED]. Стіни та перекриття у житловому будинку заявника повністю дерев'яні.

Суміжною з вказаною земельною ділянкою є земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED], яка належить на праві власності Куляс Ірині Василівні. На ній розміщений 1-поверховий 1-квартирний житловий будинок загальною площею 65.7 кв.м, житловою площею 40.4 кв. м, щодо якого відділом містобудування та архітектури Дрогобицької райдержадміністрації 22.05.2018 видано будівельний паспорт на реконструкцію житлового будинку з добудовою та надбудовою мансардного поверху, реєстраційний номер 71/18.

Проте, на території цього будинковолодіння розташований ще один 1-поверховий житловий будинок з мансардою загальною площею понад 100 кв. м, право на будівництво якого заявникові невідоме, а також будівельний паспорт на адвокатський запит не надано.

Куляс І. В., всупереч вказаним державним будівельним нормам, збудувала цей будинок на відстані до 3-х метрів від стіни будинку заявника, чим порушила протипожежні норми. Вікна будинку виходять на територію будинковолодіння заявника, відстань до межі земельної ділянки – 1 м, а звіс даху – на відстані 0.5 м.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED]» наявні відомості про зареєстровані Департаментом ДАБІ у Львівській області:

- повідомлення про початок будівельних робіт від 01.07.2016 № ЛВ062161832337 щодо об'єкту будівництва «Будівництво індивідуального житлового будинку» за адресою: [REDACTED], статус документа діючий;

- повідомлення про початок будівельних робіт від 11.07.2018 № ЛВ061181920687 щодо об'єкту будівництва «Реконструкція житлового будинку з добудовою та надбудовою мансардного поверху» за адресою: [REDACTED], статус документа діючий.

В обох випадках будівництво мало здійснюватися на підставі будівельного паспорта.

Відомості щодо декларацій готовності об'єктів до експлуатації у ЄДЕССБ не виявлено.

Слід зауважити, що відповідно до пункту 2.2 Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого Наказом Мінрегіонбуду від 05.07.2011 № 103 (у редакції чинній на 22.05.2018, далі – Порядок № 103), у разі зміни намірів забудови земельної ділянки (розміщення нових або реконструкція існуючих об'єктів), реалізація яких не перевищує граничнодопустимих параметрів, до будівельного паспорта можуть вноситись зміни.

Внесення змін до будівельного паспорта здійснюється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у порядку та на умовах, визначених для його отримання, протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять: заява на внесення змін до будівельного паспорта за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку; примірник будівельного паспорта замовника; ескізні наміри змін (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади та плани поверхів нових об'єктів із зазначенням габаритних розмірів тощо); засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову.

Відповідно до пункту 2.9 Порядку № 103 до складу будівельного паспорта входять: пакет документів, наданий замовником відповідно до пунктів 2.1, 2.2 цього розділу; схема забудови земельної ділянки, наведена у додатку 3 до цього Порядку; пам'ятка замовнику індивідуального будівництва.

Проте, як вбачається з матеріалів звернення, Відділ містобудування та архітектури Дрогобицької райдержадміністрації не отримав від Куляс І. В. старий будівельний паспорт, не вніс до нього зміни, а видав 22.05.2018 новий будівельний паспорт на реконструкцію житлового будинку з добудовою та надбудовою мансардного поверху, реєстраційний номер 71/18, не відобразивши проєктний житловий будинок за будівельним паспортом 2016 року/ всі існуючі будівлі на схемі забудови, та всупереч тому, що згідно з пунктом 2.13 Порядку № 103, другий примірник будівельного паспорта має постійно зберігатися в архіві уповноваженого органу містобудування та архітектури, який видав будівельний паспорт.

Натомість, матеріалами звернення, наданої фотофіксації та проведеного дослідження шляхом пошуку через супутникові/аерофотознімки за зазначеною адресою факт нового будівництва не доведено.

За результатами аналізу хронології супутникових знімків забудови з'ясовано, що будівельні роботи на оскаржуваному об'єкті будівництва були розпочаті вже у 2010 році та здійснювалися шляхом реконструкції (прибудов до існуючих господарських споруд включно із реконструкцією господарської споруди перед вікнами заявника), об'єкт будівництва існує у поточних лінійних параметрах з 2014 року.

В цілому, із доданих до звернення актуальних матеріалів фотофіксації вбачається проведення робіт, які за своїми ознаками відносяться до утеплення фасадів (термомодернізації), заміни віконних блоків, а також оздоблення зовнішніх стін, і відповідно до пунктів 4, 23 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406, не належать до самовільного будівництва.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 303) та з урахуванням положень абзаців п'ятого, восьмого, дев'ятого частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на період воєнного стану заборонено здійснення планових заходів державного архітектурно-будівельного контролю в цілому та позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю не передбачених підпунктами «а», «б», «в» пункту 1, підпункту 1 пункту 2, пункту 11 Постанови № 303.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на 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», постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», пунктом 7³ 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» – 6, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.