

ВИСНОВОК № 160 /02-4-02/25

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

від «23» вересня 2025 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Калиновський Є.А.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Лептової О.В., скероване листом Кабінету Міністрів України № 28361/1/1-25 від 04.09.2025 та зверненням народного депутата України Тимошенко Ю. В. від 29.08.2025 № 70 05362, вх. № 240/03-25 від 04 вересня 2025 року, щодо реконструкції горища будівлі за адресою: [REDACTED] (пам'ятка архітектури місцевого значення, охоронний № 417-Од), з урахуванням додаткових матеріалів, вх. №. Л/2993/08-25 від 23.09.2025.

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

Відповідно до матеріалів звернення та додаткових матеріалів «Будинок житловий Карузо» (арх. Моранді Ф.Й.), 1848 р., за адресою [REDACTED] наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 № 728/0/16-08 внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України як пам'ятка архітектури місцевого значення, охоронний № 417-Од, розташований в межах історичного центру міста Одеси, внесеного у 2023 році до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

У зазначеній двоповерховій будівлі демонтовано дах і горище, самовільно зведено третій поверх. Роботи проводилися власниками квартир – Кудряшовою Г.І., Іриною Оз. та громадянином Турецької Республіки Озханом Реджепом. Останній з 2018 року є власником квартири № 4, яка у 2019 році незаконно розширена за рахунок горища, що збільшило її площу з 138,7 кв.м до 294,2 кв.м.

Починаючи з 2019 року спеціалісти Управління з питань охорони культурної спадщини фіксували проведення масштабних реконструкцій: зведення нових стін, облаштування комунікацій, встановлення газового обладнання.

У 2020 році Департамент культури Одеської ОДА виніс приписи про припинення будь-яких робіт та вимогу надати дозвільні документи. Власники вимоги проігнорували: відповіді не надали, до приміщень контролюючих органів не допустили, а для перешкодження перевіркам посилили двері та замки. Будівельні роботи здійснювалися вночі.

Відомості про отримання дозволів чи введення об'єкта в експлуатацію у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва відсутні.

Незважаючи на заборони, у 2025 році третій поверх уже експлуатується. Це призвело до пошкоджень будівлі: влітку 2025 року зафіксовано обвал частини карнизу

фасаду. Враховуючи, що споруда виконана зі старих матеріалів (вапняк, дерево, цегла без залізобетону), додаткове навантаження суттєво послаблює її конструкцію і становить загрозу безпеці мешканців.

В архівних матеріалах, переданих від Державної архітектурно-будівельної інспекції України до Державної інспекції архітектури та містобудування України за відповідним Додатком № 3 Акту приймання-передачі документів (справ), здійснено пошук наявності матеріалів перевірок дотримання вимог містобудівного законодавства на об'єкті будівництва, за адресою [REDACTED]:

- справа № ЯФПП-0208/3 від 02.08.2019 (за скаргою Лептової О.В. щодо здійснюваної самовільної реконструкції кв. № 4 Озханом Реджепом, результат: зафіксовано що роботи не здійснюються, у зв'язку із системною відсутністю замовника/представника перевірка не відбулась у встановлені строки 02.08-16.08.2019);

- справа № ЯФПП-1009/1 від 10.09.2019 (за скаргою Лептової О.В. щодо здійснюваної самовільної реконструкції кв. № 4 Озханом Реджепом, результат: у зв'язку із системною відсутністю замовника/представника перевірка не відбулась у встановлені строки 11.09-25.09.2019);

- справа № ЯФПП-1609/5 від 16.09.2019 (за скаргою Лептової О.В. щодо здійснюваної самовільної реконструкції кв. № 4А Кудряшовою Г.І., результат: у зв'язку із системною відсутністю замовника/представника перевірка не відбулась у встановлені строки 16.09-28.09.2019, відсутні важелі примусового впливу на присутність замовника, звернулися до Приморського відділу поліції ГУНП в Одеській області);

- справа № ЯФПП-1111/4 від 11.11.2019 (за скаргою Лептової О.В. щодо здійснюваної самовільної реконструкції кв. № 4 Озханом Реджепом, результат: у зв'язку із системною відсутністю замовника/представника перевірка не відбулась у встановлені строки 14.11-28.11.2019, відсутні важелі примусового впливу на присутність замовника);

- справа № ЯФПП-1111/3 від 11.11.2019 (за скаргою Лептової О.В. щодо здійснюваної самовільної реконструкції кв. № 4 А Кудряшовою Г.І., результат: у зв'язку із системною відсутністю замовника/представника перевірка не відбулась у встановлені строки 14.11-28.11.2019, відсутні важелі примусового впливу на присутність замовника).

Згідно з частиною п'ятою статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) до значних наслідків (СС3) відносяться пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Відповідно до частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне

за собою відповідальність згідно із законом.

Частиною восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Відповідно до статті 5 Конвенції про охорону всесвітньої культурної спадщини, ратифікованої Україною 04.10.1998, кожна держава - сторона цієї Конвенції визнає, що зобов'язання забезпечувати виявлення, охорону, збереження, популяризацію й передачу майбутнім поколінням культурної і природної спадщини, що зазначена у статтях 1 і 2, яка перебуває на її території, покладається насамперед на неї.

Згідно з частиною третьою статті 37² Закону України «Про охорону культурної спадщини» проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передують інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

Матеріалами звернення доведено наявність реальних ризиків втрати як самої пам'ятки місцевого значення, так і негативних наслідків на виконання Україною її міжнародних зобов'язань.

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: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – 0, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
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