

ВИСНОВОК № 45/02-4-02/26

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

від «07» квітня 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Сударенко Д. В.
Член Комісії	Надопта С.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Житомирської філії ТОВ «Газорозподільні мережі України» (45204957), вх.№ 3891/07-26 від 24 березня 2026 року, вх.№ 4488/07-26 від 06 квітня 2026 року, щодо будівництва паркану в охоронній зоні розподільчого газопроводу середнього тиску за адресою [REDACTED]

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

Житомирська філія ТОВ «Газорозподільні мережі України» (45204957) на підставі неодноразових скарг та вимог Кириленко Інни Юріївни, що є власницею земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED], розташованої за адресою [REDACTED] (далі – Об'єкт), щодо винесення розподільчого газопроводу середнього тиску Д50мм, який проходить по вул. [REDACTED], за межі її земельної ділянки до асфальту дороги, здійснила перевірку технічного стану розподільного поліетиленового підземного газопроводу за Об'єктом та встановлено порушення, передбачене пунктом 1.12 розділу V Правил безпеки систем газопостачання, затверджених наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 № 285, а саме: обмежений доступ для обстеження та обслуговування (порушення охоронної зони), складено акт перевірки від 01.10.2024 №2025-С06010371-1 та видано попередження про те, що огорожу побудовано в охоронній зоні розподільчого газопроводу середнього тиску, крім того, зазначено, що фундамент огорожі залитий на дворовому ввіді.

Листом від 05.03.2025 № ЖФ/112/1-ВИХ-2504-25 Житомирська філія ТОВ «Газорозподільні мережі України» повторно проінформувала Кириленко І.Ю., а також повідомила [REDACTED] об'єднану територіальну громаду про порушення охоронної зони газопроводу через побудовану кам'яну огорожу за Об'єктом Кириленко І.Ю.

Відповідно до пункту 4 глави 1 розділу I Кодексу газорозподільних систем, затвердженого постановою НКРЕКП від 30.09.2015 № 2494 (далі - Кодекс ГРМ), охоронна зона об'єктів газорозподільної системи - територія, обмежена умовними лініями, уздовж наземних, надземних і підземних газопроводів та їх споруд по обидва боки від крайніх елементів конструкції розподільних газопроводів та по периметру наземних споруд на визначеній відстані, на якій обмежується провадження господарської та іншої діяльності.

Відповідно до пунктів 7, 8 розділу 4 глави III Кодексу ГРМ проведення ремонтних будівельних та/або земляних робіт в охоронній зоні ГРМ здійснюється відповідно до законодавства за письмовим погодженням Оператора ГРМ. Письмове погодження, що надається оператором ГРМ на право проведення ремонтних, будівельних та земляних робіт

поблизу ГРМ, має містити вимоги та умови, обов'язкові для виконавців при виконанні ремонтних, будівельних та земляних робіт. До погодження додається схема газопроводу та інженерних комунікацій, споруд (ГРП, ШРП, ВОГ, засобів електрозахисту тощо).

За змістом частини 2 статті 112 Земельного кодексу України правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

З пунктів 1, 5 глави 4 розділу III Кодексу ГРМ слідує, що охоронна зона об'єктів ГРМ (газорозподільної системи) поширюється на газопроводи з надлишковим тиском природного газу не більше 1,2 МПа, ГРП, ШРП, вузли обліку природного газу, засоби захисту газопроводів від електрохімічної корозії, споруди і пристрої на газопроводах, розпізнавальні та сигнальні знаки місцезнаходження газопроводів і споруд на них, за винятком внутрішньобудинкових газових мереж. Земельні ділянки, що входять до охоронних зон, використовуються власниками, орендарями земельних ділянок, землевласниками та землекористувачами з обов'язковим дотриманням вимог цього Кодексу.

Приписами частин 2, 5, 7 статті 319 Цивільного кодексу України передбачено, що власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

Відповідно до частин 1, 2 статті 110 Земельного кодексу України на використанням власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Згідно з ч. 1 статті 111 Земельного кодексу України обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження

Положеннями частин 3, 4 ст. 111 Земельного кодексу України передбачено, що обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

З наведених норм слідує, що обтяження прав на земельні ділянки, які встановлені законом, та обмеження у використанні земель, які встановлені законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, не потребують обов'язкової державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Державному земельному кадастрі відповідно. Разом з цим, законодавство встановлює суттєві обмеження на використання земельної ділянки, на якій встановлено охоронну зону.

При цьому навіть невнесення відомостей щодо обтяжень та обмежень у використанні земельної ділянки до відповідних реєстрів не свідчить про їх відсутність, оскільки такі обтяження та обмеження прямо встановлені законодавством України.

За таких умов, обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені законодавством та такі, що існували на момент набуття Кириленко І.Ю. права власності, не

створюють та не можуть покладати будь-яких обов'язків чи відповідальності на Оператора ГРМ.

В порушення вимог чинного законодавства, що несе пряму загрозу життю та здоров'ю людей і робить неможливим здійснення Оператором ГРМ заходів з належного технічного обслуговування вказаного газопроводу середнього тиску, Кириленко І.Ю. було протиправно перенесено огорожу на частину земельної ділянки, по якій пролягає розподільний газопровід без погодження щодо проведення ремонтних будівельних та/або земляних робіт в охоронній зоні ГРМ.

Кириленко І.Ю. набула право власності на земельну ділянку з кадастровим номером [REDACTED] на підставі Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 24.01.2022.

У пункті 1.5 розділу 1 Договору купівлі-продажу земельної ділянки зазначено, що документом, який підтверджує право власності є Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЛ№875348, виданий управлінням Держкомзему у Житомирському районі 13.12.2010 та зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за №011020900432.

Тобто, розподільчий газопровід середнього тиску, що пролягає по [REDACTED] введений в експлуатацію ще до моменту набуття права власності на земельну ділянку Кириленко І.Ю.

Розподільчий газопровід середнього тиску Д50мм по [REDACTED] введено в експлуатацію ще 2008 року та передано на баланс попереднього ліцензіата АТ «ЖИТОМИРГАЗ» на підставі рішення [REDACTED] сільської ради Житомирського району Житомирської області від лютого 2008 року, яке наявне у вільному доступі.

Розподільчий газопровід середнього тиску Д50мм по [REDACTED] є комунальною власністю [REDACTED] об'єднаної територіальної громади, який передано на баланс нового Оператора ГРМ на підставі Договору про заміну сторони в зобов'язанні за договором на господарське відання складовими газорозподільної системи № 63 від 18.08.2023.

Пунктом 4 глави I розділу IV Кодексу ГРМ визначено, що у разі будівництва будь-яких будівель, споруд, доріг, мостів, інших об'єктів архітектури, що потребує перенесення об'єктів (складових) газорозподільної системи, роботи та супутні послуги, пов'язані з перенесенням об'єктів (складових) газорозподільної системи, забезпечуються Оператором ГРМ за рахунок коштів замовників будівництва.

Виходячи із зазначеного всі роботи із перенесення газопроводу, а саме: проектні, інженерно-технічні виконуються за рахунок замовника таких робіт, в даному випадку за рахунок Кириленко І.Ю.

З огляду на відсутність досягнутого компромісу з власником земельної ділянки щодо добровільного усунення порушень або фінансування робіт із перенесення газопроводу, а також на формальну реакцію органу місцевого самоврядування та органу державної влади, які фактично не забезпечили вирішення питання безпеки, подання цього звернення зумовлене необхідністю захисту суспільного інтересу, оскільки реагування Оператора ГРМ спрямоване на забезпечення дотримання вимог чинного законодавства під час експлуатації об'єктів газорозподільної системи.

Виявлені порушення створюють потенційну загрозу життю та здоров'ю населення, що потребує вжиття відповідних заходів реагування.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва за параметрами пошуку: «адреса об'єкта будівництва – [REDACTED]» встановлено наявність повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 17.06.2022 ІУ051220617619 – «Будівництво індивідуального житлового будинку на власній земельній

ділянці», яке здійснюється на підставі будівельного паспорта ВР01:6026-2175-3707-8503, виданого Відділом містобудування та архітектури Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області (44186581), номер документа 01-15/69 від 08.06.2022.

Відповідно до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 05.07.2021 № 103, будівельний паспорт забудови земельної ділянки визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці.

Розроблення будівельного паспорта здійснюється відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні.

Будівельний паспорт видається уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку, до якої додається, зокрема, схема намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку.

Додатком 2 зазначеного Порядку передбачено надання уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури схеми намірів забудови земельної ділянки з експлікацією щодо місця розташування запланованих об'єктів будівництва, червоних ліній, ліній регулювання забудови, під'їздів до будівель і споруд, місць підключення до інженерних мереж та умовних позначень.

Водночас будівельний паспорт ВР01:6026-2175-3707-8503 (схема намірів забудови земельної ділянки) не містить даних щодо місця встановлення огорожі як елементу благоустрою території, обмежень охоронної зони газогону; начальником Відділу містобудування та архітектури Житомирської райдержадміністрації погоджено локальні очисні споруди (ЛОС) на межі земельної ділянки, розташування будинку по червоній лінії [REDACTED], яка не може бути суміщеною з лінією регулювання забудови.

Відповідно до пункту 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м.

Пунктом 6.1.34 ДБН Б.2.2-12:2019 визначено: присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Як вбачається з інформації будівельного паспорта та наданої до ознайомлення фотофіксації, фундамент огорожі встановлено по межі земельної ділянки, яка виходить за червону лінію орієнтовно на 8 метрів.

Водночас відповідно до підпункту першого пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова 303) протягом періоду воєнного стану дозволено проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб - підприємців відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим та восьмим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, а також з підстав, визначених абзацом дев'ятим частини першої статті 6 Закону України «Про

основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та абзацом одинадцятим частини третьої статті 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

Таким чином, змінами до пункту 2 Постанови 303, внесеними постановою Кабінету Міністрів № 121 від 28.01.2026, на період воєнного стану, зокрема, дозволено здійснення позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю за рішенням Мінрозвитку за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України та на підставі звернення фізичної особи (фізичних осіб).

Разом з тим, пункт 1 Постанови 303 залишає можливість проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) за рішенням суду.

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, з урахуванням підпункту першого пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – немає, «утримались» – 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>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.