

ВИСНОВОК № 92/02-4-02/26

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

від «23» червня 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

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення ПП «ЖИТЛОСЕРВІС «САДОВИЙ-3» (45070350),
вх. № 8025/07-26 від 11 червня 2026 року, вх. № Г/2288/08-26 22 червня 2026 року,
щодо реконструкції з розширенням квартири № 75 за адресою: [REDACTED],
[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, за адресою: [REDACTED], власник самовільно побудував додаткове приміщення на відкритій терасі, оббудувавши будинкову трубу газопостачання, що порушує вимоги ДБН-В.2.5-20:2018 «Газопостачання», НПАОП 0.00-1.76-15 «Правил безпеки систем газопостачання», зокрема, газопровід повинен бути доступний для обслуговування, відповідати вимогам пожежної безпеки.

Для безпечної експлуатації внутрішньобудинкових систем газопостачання потрібно згідно з графіками проводити профілактичний огляд, ремонтні роботи, перевірку герметичності мереж і газового обладнання, ліквідацію витоків газу.

Згідно з пунктом 7 Правил технічної експлуатації систем газопостачання, затверджених наказом Міністерства енергетики України 21.10.2024 № 402, власники (орендарі (наймачі) та/або управителі, співвласниками та/або управителем БКБ) житлових і громадських будинків, комунально-побутових об'єктів невиrobничого призначення зобов'язані: забезпечувати безперешкодний доступ до всіх приміщень будинків представникам оператора ГРМ та/або суб'єкта господарювання, що здійснює технічне обслуговування газового або газовикористовуючого обладнання, для проведення обслуговування, перевірки приміщень на загазованість та за необхідності відключення газовикористовуючого обладнання, локалізації та ліквідації аварійних ситуацій, утримувати в належному до експлуатації стані фасадні та внутрішні газопроводи.

Відповідно до пункту шостого статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон) спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані

багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Відповідно до частин 1, 2, статті 5 Закону спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників, не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. В даному випадку спільне майно - це несуча стіна (фасад) будинку.

Відповідно до частини 2 статті 6 Закону реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «[REDACTED], [REDACTED]» відсутні відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, проектної документації, документів, які надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації об'єкта будівництва.

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Згідно з частиною першою статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України.

Згідно з 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.

Подальша експлуатація зазначеного об'єкта будівництва несе загрозу та має реальні ризики настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я мешканців багатоквартирного будинку №5 за адресою: [REDACTED], [REDACTED]

Водночас відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб – підприємців на період воєнного стану, введенного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», крім позапланових заходів державного нагляду (контролю), які проводяться:

- за рішенням суду;
- за заявою суб'єкта господарювання, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;
- для перевірки виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю).

Відповідно до підпункту першого пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено проведення, зокрема, 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.

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 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, з урахуванням обмежень, встановлених підпунктом 1 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 ВИРІШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернень 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>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.