

ВИСНОВОК № 188/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «11» листопада 2025 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

Калиновський Є.О.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Кисленко Катерини Дмитрівни, вх.№ К/3473/08-25 від 31 жовтня 2025 року, щодо реконструкції нежитлового приміщення будівлі лазні за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ К/3585/08-25 від 11 листопада 2025 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та наданих усних поясненнях, за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] Мартиненком Віктором Анатолійовичем розпочато прибудову до нежитлового приміщення будівлі лазні, яка перебуває у спільній частковій власності з заявницею, – залито фундамент прибудови до своєї частини приміщень, змонтовано металевий каркас, влаштовано септик та виконано роботи по водопостачанню.

Згідно з наданою інформаційною довідкою з ДРРП від 30.10.2025 №450006436 нежитлова будівля-лазня, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 95329371105, має загальну площу 669 м2. Складові частини: «А-1» - лазня площею 405.7 м2, п/д - підвал площею 194.3 м2, «а-5» – прибудова площею 28.3 м2, «а-6» прибудова площею 22.1 м2, «а-7» – прибудова площею 18.6 м2, навіс 1, огорожа 1.

За Мартиненком Віктором Анатолійовичем зареєстровано право власності на 37/100 часток нежитлового приміщення лазні із підвалом, що становить в загальній площі 249,4 м2, за Кисленко Катериною Дмитрівною – 63/100 часток нежитлового приміщення лазні із підвалом, що становить 419,6 м2.

Для обслуговування будівлі лазні між Смілянською міською радою, заявницею та Мартиненком В.А. 13.11.2024 укладено договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.1435 га, цільовим призначенням: 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку:

«замовник будівництва – Мартиненко Юрій Анатолійович» інформації та документів, які дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, змін до них, їх скасування чи анулювання станом на дату розгляду не виявлено.

Разом з тим, шляхом перевірки відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень за параметром пошуку [REDACTED] Комісією отримано інформацію, яка заявницею не надавалася, щодо рішення Смілянського міськрайонного суду у справі №703/6244/23 від 21.02.2025 (дата набрання законної сили 15.05.2025) за позовом Мартиненка Юрія Анатолійовича до Кисленко Катерини Дмитрівни, третя особа Смілянська міська рада, про поділ в натурі нежитлового приміщення з господарськими будівлями і спорудами, припинення частки у спільній власності та встановлення порядку користування земельною ділянкою.

Установивши, що спірне нежитлове приміщення перебуває у спільній частковій власності сторін по справі, які фактично володіють відокремленими одна від одної частинами, з урахуванням технічної можливості виділу 37/100 часток нежитлового приміщення, які належать Мартиненку Юрію Анатолійовичу, у разі виділу в натурі позивачу належної йому на праві власності частки, права відповідача не будуть порушені, а також зважаючи на право позивача на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, суд прийшов до висновку про наявність правових підстав для задоволення позову про поділ в натурі нерухомого майна, що є у спільній частковій власності.

Судом вирішено:

- виділити в натурі Мартиненку Юрію Анатолійовичу та визнати за ним право власності на нежитлове приміщення лазні із підвалом до складу якої входять будівлі під літерою «А-1» приміщення: №19 коридор, загальною площею 15,1 м²; №20 коридор, загальною площею 3,8 м²; №22 кабінет, загальною площею 17,7 м²; №23 кабінет, загальною площею 10,2 м²; №15 мийна, загальною площею 58,3 м²; №18 комора, загальною площею 49,6 м²; а в підвальному приміщенні: п/д №4 підвал, загальною площею 3,1 м²; п/д №5 підвал, загальною площею 85,6 м²; п/д №7 підвал, площею 6,0 м², що становить в загальній площі 249,4 м², які знаходяться за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці під кадастровим номером [REDACTED]

- виділити в натурі Кисленко Катерині Дмитрівні та визнати за нею право власності на нежитлове приміщення лазні із підвалом до складу якої входять в будівлі під літерою «А-1» приміщення: №2 коридор, загальною площею 44,7 м²; №3 кабінет, загальною площею 7,4 м²; №4 кабінет, загальною площею 8,5 м²; №5 коридор, загальною площею 7,2 м²; №6 - туалет, загальною площею 2,7 м²; №7 кабінет, площею 8,2 м²; №8 кабінет, площею 8,5 м²; №9 коридор, площею 4,4 м²; №10 передбанник, загальною площею 52,1 м²; №12 мийна, загальною площею 57,6 м²; №13 кімната відпочинку, загальною площею 21,2 м²; №14 кімната відпочинку, загальною площею 22,1 м²; №21 кабінет, загальною площею 6,4 м². В будівлі під літерою «а-7» приміщення: №11 парна, загальною площею 18,6 м². В будівлі під літерою «а-5»: приміщення: №16 приміщення для зберігання води, загальною площею 19,4 м²; №17 комора, загальною площею 8,9 м². В будівлі під

літерою «а-б»: приміщення №1 - передпокій, загальною площею 22,1 м². В підвальному приміщенні: п/д №1 сходові клітка, загальною площею 5,4 м²; п/д №2 підвал, загальною площею 50,3 м²; п/д №3 підвал, загальною площею 18,3 м²; п/д №6 підвал, загальною площею 25,6 м², що становить в загальній площі 419,6 м² та на надвірні споруди сарай (тимчасовий) під літ. «З», навіс під літ. «І» та огорожа №1, які знаходяться за адресою [REDACTED] на земельній ділянці під кадастровим номером [REDACTED]

- припинити право спільної часткової власності між Мартиненком Ю.А. та Кисленко К.Д. на нежитлове приміщення лазні з підвалом, які розташовані за адресою [REDACTED]

Водночас, звернення не містить відомостей, які б підтверджувалися 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.

Підпунктом 6 пункту «б» частини першої статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено: повноваження з вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом, належать до відання виконавчих органів сільських, селищних та міських рад.

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	[підпис]	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	[підпис]	Рябчинський А.М.
Член Комісії	[підпис]	Віннік О.Ю.
Член Комісії	[підпис]	Калиновський Є.О.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.