

ВИСНОВОК № 88/02-4-02/26

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

від «16» 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.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення Шевельової Олени Володимирівни, представник: адвокат Добушовський Орест Васильович, вх.№ 7321/07-26 від 01 червня 2026 року, щодо реконструкції господарських споруд 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, на суміжній земельній ділянці за адресою: [REDACTED], [REDACTED]

виявлено самочинне будівництво.

Згідно з договором дарування від 18.07.2008 за Солтисом Іваном Ярославовичем, за інформацією про реєстрацію права власності на нерухоме майно, було зареєстровано право власності на житловий будинок літ. «А-1», дерев'яний, загальною площею 50 кв.м, який складається з однієї кухні та двох житлових кімнат (згідно з абрисом будівель на зазначеній ділянці знаходиться в центрі земельної ділянки) та двох господарських споруд - цегляних сараїв літ. «Б» та літ. «В», які знаходились по межі земельних ділянок та із західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED], яка на праві спільної власності належить Шевельовій О.В. та Недопитальській Н.В.

Земельна ділянка за адресою: [REDACTED], [REDACTED]

не приватизована, рішення органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на відведення земельної ділянки не отримано у зв'язку з численними скаргами мешканців на наявне самочинне будівництво.

Солтис І.Я. без будь-яких дозвільних документів здійснив демонтаж дерев'яного житлового будинку літ. «А-1», а на місці цегляних сараїв літ. «Б» та літ. «В» розпочав реконструкцію господарських будівель у житловий будинок шляхом розширення площі забудови та надбудови мансардного поверху без дозвільних та проектних документів, самовільно газифікував його, облаштувавши дві точки підключення газових конвекторів та одну точку підключення газової плити, з приводу чого Львівською філією ТОВ «Газорозподільні мережі України» було проведено перевірку та вжито відповідних заходів реагування (лист-відповідь за № ЛФ/100/109.1- ВИХ-МЗ-901-26 від 28.04.2026).

З моменту проведення будівельних робіт на вказаній земельній ділянці неодноразово відчувався різкий запах газу.

Відповідно до 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» при розміщенні будинків в кварталах з сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м при цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємо - узгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25.

Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

У результаті самочинного будівництва відстань між будівлями на суміжних ділянках становитиме близько 4 м проти мінімально допустимого протипожежного розриву 8 м та без відступу від межі земельної ділянки. Покрівля та карниз будинку нависає над земельною ділянкою заявниці.

Шляхом перевірки відомостей Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі ЄДЕССБ) за параметром пошуку «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» Комісією не встановлено наявності документів, що дають право на виконання будівельних робіт, змін до них, їх скасування чи анулювання.

Водночас за параметром запиту «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» у ДРРП отримано відомості, що від 04.03.2026 власницею дерев'яного будинку літ. «А-1» загальною площею 44.4 кв.м, житловою площею 33.7 кв.м (дві житлові кімнати, одна кухня), цегляного сараю літ. «Б», цегляного сараю літ. «В», цегляної вбиральні літ. «Д», бетонного колодязю літ. «К», металевої огорожі 2, металевих воріт 4, бетонного замощення І. є Солтис Ольга Всеволодівна.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «замовник: Солтис Ольга Всеволодівна» Комісією не встановлено наявності документів, що дають право на виконання будівельних робіт, змін до них, їх скасування чи анулювання.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) 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.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та інтересів 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», 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: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.