



Сумська міська рада
УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

Висновок № 3

комісії щодо розгляду звернень фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності

29 липня 2026 р.

м. Суми

місце проведення: м. Суми, вул. Воскресенська, 8А, каб. № 3

Комісія щодо розгляду звернень фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності при Управлінні державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради у складі посадових осіб, а саме: голови комісії Скоромного В.В. та членів комісії – Івченко В.М., Семоненко А.В., Рибалка І.М. розглянула колективне звернення співвласників багатоквартирного житлового будинку за адресою м. Суми, вул. Г.Крут, 60/4 до Державної інспекції архітектури та містобудування направленою для розгляду за належністю до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 03.07.2026 року № 157/29.01-11 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності виконання будівельних робіт на об'єкті «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з улаштуванням конструкторських для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмірів по вул. Г. Крут, 60/4 в м. Суми» у присутності представників заявника.

Суб'єкт містобудування на комісійний розгляд не з'явився, був належним чином повідомлений.

Відповідно до ст. 7-2 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 року №553, у разі неявки замовника, інших суб'єктів містобудування та/або їх представників після їх повідомлення у спосіб, визначений абзацом другим цього пункту, звернення розглядається без їх участі.

Комісійний розгляд проведено з метою забезпечення об'єктивного та неупередженого розгляду звернення, встановлення достатності викладених у зверненні обставин та перевірки наявності/відсутності правових та фактичних підстав для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю на об'єкті «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з улаштуванням конструкторських для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмірів по вул. Г.Крут, 60/4 в м. Суми».

Розгляд звернення здійснено з урахуванням положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про адміністративну процедуру», Цивільного кодексу України, Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №553 від 23.05.2011 року (зі змінами внесеними постановою Кабінету Міністрів України №485 від 10.04.2026 року) та постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 року №303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану».

Комісією забезпечено реалізацію прав учасників розгляду, передбачених Законом України «Про адміністративну процедуру», зокрема брати участь у засіданні комісії особисто або через уповноваженого представника; надавати усні та письмові пояснення, доводи, заперечення, міркування щодо обставин справи; подавати документи, докази, висновки, технічні матеріали та інші відомості, що мають значення для правильного вирішення питання; матеріали; користуватись правовою допомогою та висловлювати позицію щодо обставин, які підлягають дослідженню комісією; ознайомлюватись з матеріалами справи та отримувати копії документів та рішень; заявляти відвід посадовим особам у випадках наявності обставин, що викликають сумнів у їх неупередженості; оскаржувати рішення, дії або бездіяльність органу державного архітектурно-будівельного контролю у порядку, встановленому законодавством.

Під час розгляду звернення комісією було досліджено:

1. Колективне звернення співвласників багатоквартирного житлового будинку за адресою м. Суми, вул. Г.Крут, 60/4 до Державної інспекції архітектури та містобудування направлено для розгляду за належністю до Управління державного архітектурно – будівельного контролю Сумської міської ради від 03.07.2026 року № 157/29.01-11 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності виконання будівельних робіт на об'єкті «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з улаштуванням конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмір по вул. Г. Крут, 60/4 в м. Суми»;
2. Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
3. Інформацію з Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;
4. Фотофіксацію об'єкта будівництва
5. Викопіювання з проектної документації;

За результатами аналізу матеріалів звернення, пояснень учасників розгляду, документів та відомостей з державних реєстрів, комісією встановлено наступне:

Положеннями статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації та після отримання вихідних даних, розроблення та затвердження проєктної документації у випадках, визначених законом, а також після набуття права на виконання будівельних робіт.

У свою чергу, відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник має право виконувати будівельні роботи після набуття права на їх виконання в установленому законом порядку.

Крім того, відповідно до статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, визначеному законодавством.

У своєму колективному зверненні заявники стверджують, що ТОВ «МАТРИЦЯ 2М» виконує будівельні роботи, які, на їхню думку, фактично полягають у створенні нової окремої вхідної групи до нежитлового приміщення, а не лише в улаштуванні конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення.

Заявниками зазначено, що до початку виконання робіт вхід до нежитлового приміщення вже існував, а в подальшому було здійснено переобладнання віконного прорізу у дверний та влаштовано нову металеву конструкцію зі сходами та пандусом.

Також, заявниками порушуються питання щодо відповідності фактично виконаних будівельних робіт відомостям, зазначеним у повідомленні про початок виконання будівельних робіт, відповідності проектній документації, зміни зовнішніх геометричних розмірів об'єкта, дотримання вимог містобудівного законодавства, державних будівельних норм, стандартів та правил та правомірності використання прибудинкової території під час виконання будівельних робіт.

Комісією враховано, що до звернення та під час засідання подано фотоматеріали, які, за твердженням заявників, відображають стан фасаду та входу до нежитлового приміщення до початку виконання будівельних робіт та після їх виконання. Із наданих заявниками фотоматеріалів убачається, що предметом спору є зміна способу доступу до нежитлового приміщення та облаштування нової конструкції з боку фасаду будівлі. Заявники вважають, що така конструкція розміщена на прибудинковій території та виходить за межі існуючого фундаменту будівлі.

Під час розгляду, комісією було встановлено, що відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, власником нежитлового приміщення (групи нежитлових приміщень) № 2 площею 188,5 кв.м в м. Суми, вул. Героїв Крут, 60/4 є Товариство з обмеженою відповідальністю «МАТРИЦА 2М».

Згідно з інформації з Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ, наявне зареєстроване повідомлення про початок виконання будівельних робіт на об'єкт «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з улаштуванням конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмір по вул. Г. Крут, 60/4 в м. Суми» замовник будівництва Товариство з обмеженою відповідальністю «МАТРИЦА 2М».

Крім того, під час розгляду звернення, пояснень представника заявників та долучених фотоматеріалів комісією встановлено наявність обставин, які можуть свідчити про можливу невідповідність об'єкта будівництва вимогам державних будівельних норм у частині забезпечення доступності для маломобільних груп населення, зокрема вимогам ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». У зв'язку з цим зазначене питання потребує перевірки в межах позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю шляхом дослідження проектної документації, фактично виконаних будівельних робіт та їх відповідності нормативним вимогам щодо забезпечення доступності, безпечності та безперешкодного доступу для маломобільних груп населення.

Таким чином, встановлені комісією обставини свідчать про наявність правових та фактичних підстави для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю щодо об'єкта «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з улаштуванням конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмір по вул. Г. Крут, 60/4 в м. Суми» замовник будівництва Товариство з обмеженою відповідальністю «МАТРИЦА 2М».

Голосували:

«за проведення перевірки» - 4

«проти здійснення перевірки» - 0

«утрималось» - 0

За результатами відкритого голосування більшістю голосів члени комісії дійшли висновку про наявність достатніх правових підстав для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю.

Вирішили:

1. Визнати наявними достатні правові та фактичні підстави для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю об'єкта нерухомого майна за адресою: м. Суми, вул. Героїв Крут, 60/4, щодо проведення перевірки дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання будівельних робіт за об'єктом «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з влаштуванням конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмірів по вул. Героїв Крут, 60/4 в м. Суми» відповідно до норм, передбачених ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення.» у зв'язку із надходженням 03.07.2026 р. до управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради за вх. № 157/29.01-11 колективного звернення співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. Суми, вул. Героїв Крут, 60/4 від 19.06.2026, що зареєстроване в ДІАМ 25.06.02026 за № Ко/2345/08-26, оформленого належним чином і поданого у встановленому порядку, останнє підлягає обов'язковому розгляду за належністю та в межах повноважень.

2. Встановити, що підставою для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю є наявність обставин, які можуть свідчити про можливе порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, а саме: здійснення будівельних робіт щодо реконструкції нежитлових приміщень №2 з влаштування конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення ймовірно без дотримання норм, передбачених ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення.», що перешкоджає вільному руху та доступу до приміщення осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

3. Визначити предметом позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю перевірку наступних питань:

1. дотримання суб'єктом містобудування вимог законодавства, будівельних норм і правил передбачених ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення.»;
2. відповідність будівельних робіт до проекту (розділ: Доступність МНГ).
3. дотримання суб'єктами містобудування вимог законодавства, будівельних норм і правил на даному об'єкті будівництва.

4. Рекомендувати направити листа до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (Міністерства відновлення, інфраструктури та транспорту України) для надання відповідного рішення (надання згоди на проведення перевірки або ж в її відмові) щодо об'єкту будівництва «Реконструкція групи нежитлових приміщень №2 з влаштуванням конструкцій для забезпечення доступності маломобільних груп населення без зміни геометричних розмірів по вул. Г.Крут, 60/4 в м. Суми», відповідно до вимог пункту 2 Постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 року №303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану».