



Сумська міська рада
УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

Висновок № 4

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

04 серпня 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., Манжара С.М. розглянула звернення гр. Сахненко С.М. до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 15.07.2026 року № 40/29.01-13 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання самочинного будівництва шляхом перебудови даху (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9 та вирішення питання щодо наявності підстав для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю, у присутності представників заявника та суб'єкта містобудування (гр. Зимовець І.Л.

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 під час виконання самочинного будівництва шляхом перебудови даху (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9, замовник будівництва Зимовець І.Л.

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; ознайомлюватися 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. Звернення гр. Сахненко С.М. до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 15.07.2026 року № 40/29.01-13 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання самочинного будівництва шляхом перебудови даху (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9
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 технічного паспорту.

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 ході засідання комісією заслухано заявницю, гр. Зимовця І.Л. та інших учасників розгляду, досліджено надані документи, у тому числі технічні паспорти, а також з'ясовано обставини виконання будівельних робіт на відповідних частинах житлового будинку.

Заявниця зазначила, що гр. Зимовцем І.Л. виконуються будівельні роботи з перебудови та підняття даху, внаслідок яких, за її твердженнями, було закрито віконний проріз у належній їй частині будинку та пошкоджено суміжну стіну.

Водночас гр. Зимовець І.Л. зазначені обставини щодо пошкодження стіни заперечив та повідомив, що будівельні роботи виконуються на належній йому частині будинку.

Також, під час попереднього розгляду звернення гр. Сахненко С.М. і візуального огляду житлового будинку садибного типу за адресою: м. Суми, вул. Сергія Табали, 9, було виявлено, що гр. Зимовець І.Л. розпочав виконання будівельних робіт з реконструкції даху над частиною приміщень даного житлового будинку.

В Реєстрі будівельної діяльності відсутні дозвільні документи на проведення підготовчих чи будівельних робіт на об'єкті за адресою: м. Суми, вул. Сергія Табали, 9.

Відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 №303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду на період воєнного стану» проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) у період дії воєнного стану здійснюється у випадках та порядку, визначених зазначеною постановою.

Цією ж постановою Кабінету Міністрів України, встановлено, що за наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього середовища та забезпечення безпеки держави, а також виконання міжнародних зобов'язань України протягом періоду воєнного стану дозволити здійснення позапланових заходів державного нагляду (контролю) на підставі рішень центрального органу виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

За результатами розгляду наданих матеріалів комісією не встановлено достатніх та належним чином обґрунтованих даних, які б свідчили що виконані гр. Зимовцем І.Л. будівельні роботи мають негативний вплив або реальну загрозу негативного впливу на права і законні інтереси фізичних осіб чи здоров'я людини.

Зокрема, надані під час засідання матеріали не містять достатніх об'єктивних даних, які б підтверджували наявність безпосередньої загрози життю чи здоров'ю людей, порушення санітарних, пожежних, технічних або інших обов'язкових вимог, що потребували б невідкладного реагування органу державного архітектурно-будівельного контролю шляхом проведення позапланової перевірки.

Комісія також врахувала, що частина доводів сторін стосується взаємних прав та обов'язків співвласників житлового будинку, зокрема щодо користування спільним майном, розташування віконних та вентиляційних елементів, пошкодження стін, відведення атмосферних опадів тощо. Вирішення таких спорів у частині захисту цивільних прав та інтересів може здійснюватися в порядку, передбаченому цивільним законодавством.

На підставі вищенаведеного комісія не володіє достатніми фактами, які підтверджують наявність загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини і дали змогу обґрунтувати доцільність звернення до Міністерства з відновлення, інфраструктури та транспорту України для погодження здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю.

Голосували:

«за проведення перевірки» - 1 «проти здійснення перевірки» - 4 «утрималось» - 0

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

Вирішили:

1. Визнати відсутніми наявні фактичні підстави для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю об'єкта нерухомого майна за адресою: м. Суми, вул. Сергія Табали, 9, щодо проведення перевірки дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання будівельних робіт шляхом перебудови даху (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9, замовник будівництва Зимовець І.Л.

Голова комісії

В.В. Скоромний