



Сумська міська рада
УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

Висновок № 5

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. Зимовець І.Л. до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 24.07.2026 року № 42/29.01-13 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання самочинного будівництва шляхом добудови 2-го поверху до будинку (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. Сахненко С.М.)

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 самочинного будівництва шляхом добудови 2-го поверху до будинку (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9, замовник будівництва Сахненко С.М.

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. Зимовець І.Л. до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 24.07.2026 року № 42/29.01-13 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання самочинного будівництва шляхом добудови 2-го поверху до будинку (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. Виколювання 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 розгляду звернення гр. Зимовець І.Л. повідомив, що гр. Сахненко С.М. на належній їй частині житлового будинку здійснила добудову другого поверху, влаштувала віконний проріз та витяжний канал у напрямку його частини будинку, а також виконала злив, у зв'язку з чим, за його твердженнями, виникали проблеми із потраплянням вологи та протіканням даху.

Гр. Зимовець І.Л. також повідомив, що ним на належній йому частині житлового будинку виконуються будівельні роботи з ремонту та перебудови даху. При цьому він заперечив факт пошкодження суміжної стіни під час проведення ним зазначених робіт.

У свою чергу, гр. Сахненко С.М. повідомила, що будівельні роботи з добудови другого поверху були розпочаті у 2007 році, та зазначила, що на момент їх виконання нею були отримані всі необхідні документи, передбачені законодавством, чинним на той час. Заявниця також повідомила про наявність документів щодо погодження проведення відповідних робіт сусідами, які проживали у суміжній частині будинку на той час.

Під час засідання комісією досліджено наданий гр. Сахненко С.М. технічний паспорт та інші документи. Встановлено, що в технічному паспорті міститься відмітка про «самочинне будівництво», водночас, зі слів гр. Сахненко С.М., зазначена відмітка стосується об'єктів, які існували на земельній ділянці до придбання нею відповідної частини будинку, та не стосується виконаної нею добудови другого поверху.

Також встановлено, що відомості щодо дозвільних документів на виконання будівельних робіт з добудови другого поверху за зазначеною адресою у Реєстрі будівельної діяльності відсутні.

Водночас гр. Сахненко С.М. надала документи, які, за її поясненнями, підтверджують отримання нею дозвільних документів на будівництво надповерхової житлової будівлі, добудову та переобладнання приміщень. Зазначені документи підлягають оцінці з урахуванням законодавства, чинного на момент їх видачі та виконання відповідних будівельних робіт.

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 матеріалів комісія не встановила достатніх та належним чином обґрунтованих даних, які б однозначно підтверджували факт виконання гр. Сахненко С.М. будівельних робіт з порушенням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності та які б свідчили про наявність негативного впливу або реальної загрози негативного впливу такого порушення на права і законні інтереси чи здоров'я людини.

Доводи гр. Зимовця І.Л. щодо можливого порушення його прав унаслідок влаштування віконного прорізу, витяжного каналу, зливу та добудови другого поверху потребують вирішення у відповідному правовому порядку та самі по собі, без наявності достатніх об'єктивних даних про порушення містобудівного законодавства, не є достатньою підставою для призначення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю.

Комісія також врахувала, що частина питань, порушених у зверненні, стосується взаємних прав та обов'язків співвласників житлового будинку, користування спільним майном, розташування конструктивних та інженерних елементів будинку, можливого пошкодження майна та інших цивільно-правових відносин, вирішення яких не належить до повноважень комісії.

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» - 0

«проти здійснення перевірки» - 5

«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 на підставі звернення гр. Зимовець І.Л. до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 24.07.2026 року № 42/29.01-13 щодо виявлення можливого порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності під час виконання будівельних робіт добудови 2-го поверху до будинку (спільна сумісна власність) за адресою: С.Табали, 9, замовник будівництва Сахненко С.М.