



**ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ
(ДІАМ)**

ДЕПАРТАМЕНТ СЕРВІСНИХ ПОСЛУГ

б-р Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133, тел. (044) 365 50 75, 365 10 05
e-mail: office@diam.gov.ua, web: diam.gov.ua, код ЄДРПОУ 44245840

№ _____

На № _____ від _____

ТОВ «АРМА ЕКСПЕРТ»

arma.ks.ua@gmail.com

За дорученням Голови Державної інспекції архітектури та містобудування України, Департаментом сервісних послуг розглянуто лист від 30.01.2025 № 30/01, що зареєстрований в ДІАМ 31.01.2025 за № 1259/07-25, та в межах компетенції повідомляємо.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Насамперед слід зазначити, що прийняття в експлуатацію самостійно збудованих об'єктів регулюється положеннями Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.07.2018 № 158 (далі – Порядок).

Положення Порядку поширюються на об'єкти: індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 300 квадратних метрів, збудовані у період з 05 серпня 1992 року по 09 квітня 2015 року;

будівлі і споруди сільськогосподарського призначення, збудовані до 12 березня березня 2011 року (пункт 1 розділ I Порядку).

Відповідно до пункту другого розділу III Порядку, замовник або його уповноважена особа подає з урахуванням вимог Закону України «Про адміністративні послуги» до органу державного архітектурно-будівельного контролю за



ДІАМ № 737/03/18-25 від 13.02.2025 16:52
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000AFCC320044FBB400
Підписувач Бабич Світлана Вадимівна
Дійсний з 20.03.2023 0:00:00 по 19.03.2025 23:59:59

місцезнаходженням об'єкта заяву про прийняття в експлуатацію об'єкта, до якої додаються:

два примірники заповненої декларації;

звіт про проведення технічного обстеження об'єкта з інформацією щодо можливості його надійної та безпечної експлуатації (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно);

засвідчені в установленому порядку копії:

документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт;

технічного паспорта (з відміткою про проведене технічне обстеження у випадках, передбачених пунктом 6 розділу II цього Порядку).

В контексті порушеного питання повідомляємо, що згідно із частиною третьою статті 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Слід враховувати, що відповідно до частини першої статті 7 Закону, управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю здійснюється шляхом надання (отримання, реєстрації), відмови у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (крім анулювання (скасування) документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів), зокрема:

виконавчими органами з питань державного архітектурно-будівельного контролю міських рад населених пунктів, які є адміністративними центрами областей, міських рад населених пунктів з чисельністю населення понад 50 тисяч, структурними підрозділами з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками, розташованих у межах відповідних населених пунктів;

центральною виконавчою влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, через головних інспекторів будівельного нагляду - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, розташованих за межами населених пунктів і на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми наслідками (СС2), розташованих у межах сіл, селищ та міст (крім міст, які є адміністративними центрами областей, міст з чисельністю населення понад 50 тисяч, міст Києва та Севастополя), а також щодо всіх об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із значними наслідками (СС3), розташованих у межах населених пунктів.

Додатково повідомляємо, що в силу положень статті 7 Закону, надання (отримання, реєстрація), відмова у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками, розташованих в межах

міста Миколаїв, здійснюються *Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради*.

Водночас зазначаємо, що частиною першою статті 41¹ Закону визначено, що державний архітектурно-будівельний нагляд – це сукупність заходів, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності (далі – об’єкти нагляду), вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час провадження ними містобудівної діяльності.

Державний архітектурно-будівельний нагляд здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, через головних інспекторів будівельного нагляду у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Порядком здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 № 698 (далі – Порядок № 698), визначено механізм здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду та основні завдання нагляду.

Згідно з пунктом 2 Порядку № 698, нагляд здійснюється головними інспекторами будівельного нагляду ДІАМ шляхом проведення планових, позапланових, документальних і камеральних перевірок.

При цьому пунктом 15 Порядку № 698 визначено, що підставами для проведення позапланової перевірки є:

- 1) подання об’єктом нагляду письмової заяви про проведення перевірки щодо нього;
- 2) перевірка виконання об’єктом нагляду припису головного інспектора будівельного нагляду ДІАМ;
- 3) обґрунтоване звернення фізичної чи юридичної особи про порушення їх прав, визначених законодавством, об’єктом нагляду під час виконання ним повноважень у сфері містобудівної діяльності;
- 4) письмова вимога правоохоронних органів про проведення перевірки;
- 5) виявлення за результатами камеральної чи документальної перевірки відомостей про порушення об’єктом нагляду вимог законодавства під час виконання ним повноважень у сфері містобудівної діяльності.

Таким чином, відповідно до положень статті 41¹ Закону, перевірити дотримання Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час повернення на доопрацювання декларації про готовність до експлуатації індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт щодо об’єкт будівництва «Житловий будинок» за адресою: Миколаївська обл., м. Миколаїв, вул. Константинівська, буд. 7» можливо за результатами проведених заходів державного архітектурно-будівельного нагляду.

Разом з тим, Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24.02.2022 № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні», в Україні введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року.

Пунктом 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Водночас пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» дозволено здійснення позапланових заходів державного нагляду (контролю) на підставі рішень центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах, за наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а також для виконання міжнародних зобов'язань України протягом періоду воєнного стану.

Враховуючи вищевикладене, відповідно до вимог закону, здійснення позапланових заходів державного архітектурно-будівельного нагляду, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності, вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час провадження ними містобудівної діяльності, відбувається за наявності визначених законом підстав за рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері державного архітектурно-будівельного нагляду.

Крім того, зазначаємо, що відповідно до пункту 1 Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460 (зі змінами) (далі – Положення) Міністерство розвитку громад та територій України (далі – Міністерство), є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері будівництва, нормування у будівництві, містобудування, просторового планування територій та архітектури.

Згідно з пунктом 4 Положення Міністерство інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики з питань, що належать до його компетенції.

Принагідно інформуємо, що листи ДІАМ не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають інформаційний характер.

В. о. директора

Світлана БАБИЧ