



% Херсонська область, м. Герой-Херсон, вул. Соборна, 8, індекс 73003

© arma.ks.ua@gmail.com

arma.ks.ua

☎ 095-489-55-66

вих. № 03/03 від 03.03.2025

**Міністерство розвитку громад
та територій України**
01135, м. Київ, пр-т. Берестейський, 14

**Щодо надання роз'яснень з питань
дотримання протипожежних відстаней
до самочинно збудованих об'єктів
та можливості їх адаптації до сучасних умов**

ТОВ «**АРМА ЕКСПЕРТ**» — компанія, що спеціалізується на юридичному та технічному супроводі будівництва, зокрема оформленні дозвільної документації та проєктуванні. Компанія орієнтована на інноваційні рішення в містобудуванні, адаптацію нових технологій та сприяння розвитку будівельної галузі через вдосконалення нормативно-правової бази. Наша команда завжди відкрита до співпраці з органами державної влади з метою вдосконалення містобудівного законодавства. Ми прагнемо сприяти оптимізації нормативних вимог, враховуючи сучасні будівельні технології та міжнародний досвід, щоб забезпечити раціональне використання територій, безпеку та комфорт.

Звертаємося до вас із проханням надати роз'яснення щодо окремих аспектів застосування ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» у частині дотримання протипожежних відстаней між будівлями, зокрема індивідуальними садибними, садовими і дачними будинками. На основі численних звернень клієнтів та практичного досвіду ми виявили проблемні питання, які потребують деталізації нормативних положень для забезпечення прав сумлінних забудовників та вдосконалення законодавства з урахуванням сучасної проблематики і реалій.

Відповідно до пункту 15.2.2 та Таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, протипожежні відстані між будівлями є обов'язковими для забезпечення безпеки об'єктів будівництва. Проте в умовах сформованої забудови наші фахівці

регулярно стикаються з ситуаціями, коли на суміжних земельних ділянках розташовані самочинно зведені об'єкти, які не відповідають протипожежним вимогам, не введені в експлуатацію та не зареєстровані у Державному реєстрі речових прав. Такі об'єкти створюють суттєві обмеження для сумлінних забудовників, оскільки частина їхніх ділянок потрапляє в зону протипожежних розривів, що унеможлиблює реалізацію проєктів у повному обсязі.

Згідно зі статтею 376 Цивільного кодексу України, об'єкт набуває статусу нерухомого майна лише після державної реєстрації, а до цього моменту самочинне будівництво не має правового визнання як будинок, будівля чи споруда. Це породжує правову колізію: чи повинні забудовники, які діють у правовому полі, враховувати протипожежні відстані до об'єктів, що не мають юридичного статусу та зведені з порушенням норм? Відсутність чіткого регулювання цього питання фактично обмежує права сумлінних забудовників, надаючи перевагу порушникам.

Окрім того, сучасні технології у сфері будівництва та протипожежного захисту (використання негорючих матеріалів, автоматичних систем пожежогасіння, протипожежних бар'єрів) дозволяють переглянути жорсткі вимоги до протипожежних відстаней, особливо в умовах щільної історичної забудови, де їхнє дотримання є технічно неможливим. Зарубіжна практика демонструє ефективність гнучких підходів до цього питання, що сприяє раціональному використанню земельних ресурсів і розвитку приватної забудови.

Враховуючи вимоги Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460, просимо вас надати офіційні роз'яснення з таких питань:

1. Дотримання протипожежних відстаней до самочинно збудованих об'єктів:

-  Чи є обов'язковим врахування протипожежних відстаней до самочинно зведених будівель і споруд на суміжних ділянках, які не введені в експлуатацію, не зареєстровані як нерухоме майно та не мають правовстановлюючих документів?
-  Якщо так, на якій нормативній підставі такі об'єкти вважаються референтними для розрахунку протипожежних розривів, враховуючи їхній нелегальний статус до моменту державної реєстрації?
-  Чи може сумлінний забудовник при проєктуванні нового об'єкта керуватися виключно фактичним статусом сусідніх будівель (тобто враховувати лише зареєстровані об'єкти нерухомості), ігноруючи самочинні споруди як тимчасові або такі, що потенційно підлягають знесенню за рішенням суду (ст. 376 ЦКУ)?

2. **Можливість адаптації протипожежних відстаней до сучасних умов:**

- ❗ Чи розглядає Міністерство можливість перегляду або зменшення протипожежних відстаней, передбачених ДБН Б.2.2-12:2019, з урахуванням сучасних технологій у будівництві та засобів протипожежного захисту (наприклад, вогнестійких матеріалів із класом вогнестійкості не менше 60 хвилин, автоматичних спринклерних систем, систем димовидалення)?
- ❗ Чи планується запровадження в Україні гнучких підходів до регулювання протипожежних розривів, подібних до тих, що застосовуються в країнах ЄС, де відстані між будівлями можуть бути скорочені за умови дотримання додаткових заходів безпеки?

Пропозиція та обґрунтування з урахуванням зарубіжного досвіду

На нашу думку, чинні норми ДБН Б.2.2-12:2019 недостатньо враховують реалії сформованої забудови та потенціал сучасних технологій. Ми пропонуємо розглянути такі зміни:

- Виключити самочинні об'єкти без державної реєстрації з переліку референтних для розрахунку протипожежних відстаней, що усуне необґрунтовані обмеження для сумлінних забудовників.
- Дозволити зменшення протипожежних розривів за умови застосування сертифікованих технологій і матеріалів із відповідним обґрунтуванням у проєктній документації.

Ці пропозиції ґрунтуються на успішному зарубіжному досвіді:

- **Великобританія** (Building Regulations 2010, Part B): допускається зменшення протипожежних відстаней за наявності зовнішніх стін із вогнестійкістю не менше 60 хвилин та автоматичних систем пожежогасіння.
- **Німеччина** (Musterbauordnung): протипожежні розриви коригуються на основі інженерних розрахунків із застосуванням вогнезахисних покриттів і протипожежних перегородок.
- **Нідерланди** (Bouwbesluit 2012): акцент робиться на комплексній пожежній безпеці, а не лише на фізичних відстанях, що дозволяє оптимізувати забудову в історичних районах.

Впровадження подібних підходів в Україні могло б не лише захистити права сумлінних забудовників, а й сприяти розвитку приватної забудови, зокрема

в містах із щільною історичною забудовою, де чинні норми ускладнюють реалізацію проєктів.

ТОВ «**АРМА ЕКСПЕРТ**» готове долучитися до діалогу, надати практичні кейси та пропозиції для вдосконалення нормативно-правового регулювання у сфері містобудування. Сподіваємося на конструктивну відповідь, яка сприятиме розвитку прозорих і справедливих умов для діяльності забудовників в Україні.

Відповідь просимо надати **ВИКЛЮЧНО** на електронну адресу: arma.ks.ua@gmail.com.

*Заздалегідь вдячний
за співпрацю, з повагою*

Директор
ТОВ «АРМА ЕКСПЕРТ»



А.Бондар