ВИСНОВОК
КОМІСІЇ ЩОДО РОЗГЛЯДУ ЗВЕРНЕНЬ У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

02.09.2026 (дата складання висновку) ***м. Луцьк*** (місце)

Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності при відділі державного архітектурно-будівельного контролю Луцької міської ради у складі:
Головуючого
Троця В.Я. – начальника відділу
та членів комісії:
Столяров І.П. – інспектор, головний спеціаліст;
Літвицький С.І– заступник начальника відділу.

Розглянувши матеріали звернення заявника – Ярина О.Б., від 26.08.2026 року, щодо проведення перевірки законності проведення будівельних робіт за адресою: м. Луцьк, пр. Президента Грушевського 14/2, замовник – відсутній, та заслухавши осіб, які брали участь у розгляді звернення: Ярина О.Б. , керуючись пунктом 7^1, 7^2 та 7^3 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю Луцької міської ради, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553, комісія прийняла

ВИСНОВОК:

Відомості про наявність обставин для розгляду звернення та проведення перевірки:

У зверненні вимагається проведення перевірки реконструкції приміщення під магазин за адресою: м. Луцьк, пр. Президента Грушевського 14/2.

Згідно з інформацією з Реєстру будівельної діяльності (декларативні та дозвільні документи), що знаходиться у вільному доступі на сайті https://e-construction.gov.ua/reestri на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відсутня інформація щодо реєстрації документів на виконання будівельних робіт на пр. Президента Грушевського 14/2.

Заявник стверджує, що у приміщені знесено перегородки та на прибудинковій території зведено металевий каркас капітальної прибудови розміром близько 1х10 метрів, що є порушенням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та утворює загрозу, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини у розумінні пункту 2 Постанови Кабінету Міністрів України № 303 від 13.03.2022, у зв'язку з чим наявні підстави для вжиття заходів державного архітектурно-будівельного контролю. Заявник надав заперечення щодо незаконної реконструкції (на 1 арк., додається).

Головуючим зазначено, що державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється на об'єктах будівництва у порядку проведення планових та позапланових перевірок. Згідно з п.1 постанови КМ України від 13 березня 2022 року № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і

державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» Кабінет Міністрів України постановив припинити проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”.

Разом з цим, на період воєнного стану за рішенням Мінрозвитку дозволено здійснення позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров’я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов’язань України та на підставі:

звернення фізичної особи (фізичних осіб) про порушення, що спричинило шкоду її (їхнім) правам, законним інтересам, життю чи здоров’ю, навколишньому природному середовищу чи безпеці держави, з додаванням документів чи їх копій, що підтверджують такі порушення (за наявності) (пункт 2 Постанови № 303);

доручення Прем’єр-міністра України про перевірку суб’єктів господарювання у відповідній сфері у зв’язку з виявленими системними порушеннями та/або настанням події, що має значний негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров’я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави (пункт 2 Постанови № 303);

настання аварії, пожежі, смерті потерпілого внаслідок нещасного випадку або професійного захворювання, що було пов’язано з діяльністю суб’єкта господарювання (пункт 2 Постанови № 303).

Також повідомляємо, що на період воєнного стану здійснення позапланових заходів державного архітектурно-будівельного нагляду без рішення Мінрозвитку відповідно до Постанови № 303 та з урахуванням положень статті 41^1 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2015 р. № 698, на період воєнного стану дозволено:

за рішенням суду (пункт 1 Постанови № 303);

за письмовою заявою поданою об’єктом нагляду про проведення перевірки щодо нього (пункт 1 Постанови № 303);

для перевірки виконання об’єктом нагляду приписів (пункт 1 Постанови № 303).

Рекомендації:

Звернутись до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування про дозвіл на перевірку об’єкту за адресою: м. Луцьк, пр. Президента Грушевського 14/2. У разі отримання такого дозволу рекомендовано проведення перевірки об’єкта будівництва за вказаною адресою.

Питання які підлягають перевірці:

Наявність дозвільних документів, наявність проєкту, законність втручання у несучі конструкції будинку.

Обґрунтування прийнятого рішення:

Дозвільні документи відділом ДАБК не видавались. Власник приміщення до відділу не звертався.

Результати голосування:

"За" - 3 , "Проти" - 0, "Утрималось" - 0.

Члени комісії: Столяров І.П.

Літвицький С.І.

Головуючий: Троць В.Я.

До Комісії з розгляду питань перепланування та реконструкції

при Центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП)

Заявник (співвласник будинку):

Ярина Олександр Борисович

Адреса

ЗАПЕРЕЧЕННЯ

щодо незаконної реконструкції та самовільного будівництва у багатоквартирному будинку

Я є власником квартири № у багатоквартирному житловому будинку за адресою: м. Луцьк, пр-кт Пр. Грушевського 14.

На першому поверсі нашого будинку ФОП здійснює будівельні роботи з реконструкції колишнього житлового приміщення (квартири №2) під об'єкт торгівлі (магазин).

На даний момент ФОПом безпосередньо на прибудинковій території будинку зведено металевий каркас капітальної прибудови орієнтовним розміром 2х10 метрів (площею близько 20 кв. м).

Категорично заперечую проти продовження реконструкції квартири №2 в нашому будинку та погодження будь-якої дозвільної чи проєктної документації щодо зазначеного об'єкта з огляду на наступні грубі порушення законодавства України:

1. Не надано документи про переведення приміщення квартири з житлового у нежитловий фонд
Відповідно до ст. 6 Житлового кодексу України та ст. 383 Цивільного кодексу України, житлові приміщення призначені виключно для проживання громадян. Ведення комерційної діяльності (магазину) у приміщенні, яке юридично залишається житловою квартирою, категорично заборонено законом.

2. Руйнування капітальних конструкцій будинку (загроза аварійності)
Внаслідок будівельних робіт ФОПа вже відбулася деформація **панельних плит перекриття** та **поява тріщин на внутрішніх стінах** моєї квартири (фотофіксацію додано до заяви). Плити перекриття згідно зі ст. 382 ЦКУ є спільною сумісною власністю. Дії ФОПа несуть пряму загрозу цілісності всього будинку та життю моєї родини. Будівництво має бути негайно зупинене до проведення інструментального обстеження конструкцій.

3. Незаконне захоплення спільної землі та фасаду без згоди ОСББ
Зведення каркаса 2х10 м на прибудинковій території та втручання у фасад будинку є розпорядженням спільним майном. Відповідно до Закону України «Про ОСББ», таке рішення приймається **виключно загальними зборами співвласників (не менше 75% голосів)**. Офіційного протоколу зборів мешканців із погодженням цієї прибудови та використання фасаду будинку немає. Усні чи одноосібні погодження голови ОСББ не мають юридичної сили та мають ознаки перевищення службових повноважень.

4. Застарілість проєкту 2019 року та невідповідність нормам ДБН
Зі слів голови ОСББ, ФОП використовує при реконструкції проєктну документацію 2019 року, яка застаріла і не відповідає чинним нормам ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» та вимагає нової експертизи. Крім того, тривалий час приміщення фактично використовувалось як медичний кабінет без належного переобладнання, а тепер планується під магазин, що змінює всі технологічні розрахунки.

5. Порушення суворих вимог ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі»

- **Вентиляція (п. 9.17):** Проєкт магазину зобов'язаний мати автономну вентиляцію, виведену окремим коробом вище даху будинку. Виведення витяжки під вікна чи у двір заборонено.
- **Завантаження товарів (п. 5.3):** Завантаження товарів під вікнами житлових кімнат та з боку головного фасаду категорично заборонено. Оскільки з торця нашого будинку розташовані вікна житлових квартир, організація законної зони розвантаження для магазину тут технічно неможлива.
- **Шум та вібрація:** Заплановане новими орендарями використання трьох промислових морозильних камер без сертифікованої вібро- та шумоізоляції, що порушить норми ДБН В.1.1-31:2013 та зробить проживання у моїй квартирі неможливим через цілодобовий гул. Я це можу стверджувати, оскільки відвідав приміщення яке, наразі, використовує майбутній орендар.

6. Перекриття доступу до загальнобудинкових інженерних мереж (водопостачання)

Безпосередньо під ділянкою, де ФОП зводить капітальний каркас розміром 2х10м, проходять підземні комунікації — труби централізованого водопостачання будинку (які нещодавно ремонтувалися). Відповідно до будівельних та санітарних норм, зведення будь-яких споруд в охоронній зоні інженерних мереж суворо заборонено. У разі аварії чи прориву труби, капітальна прибудова заблокує доступ аварійних служб, що ставить під загрозу водопостачання всього будинку та може призвести до розмиття фундаменту.

Враховуючи вищевикладене, КЕРУЮЧИСЬ ЗАКОНОМ, ВИМАГАЮ ВІД КОМІСІЇ:

1. **Долучити** дані письмові заперечення до матеріалів справи та внести їхній короткий зміст до офіційного Протоколу засідання комісії.
2. **Зобов'язати ФОП або відповідні служби надати комісії:**
   - Офіційне рішення органу місцевого самоврядування про переведення приміщення у нежитловий фонд саме з цільовим призначенням під магазин.
   - Протокол загальних зборів ОСББ про згоду 75% мешканців на відчуження чи користування прибудинковою територією під прибудову 2х10 м та фасаду будинку, в тому числі для кріплення коробу під вентиляцію.
   - Чинний витяг з ЄДЕССБ про реєстрацію дозволу на будівництво саме магазину з прибудовою.
   - Копії розділів проєкту щодо вентиляції на дах будинку і шумоізоляції приміщення від працюючих холодильників.
3. **Призупинити будь-які погодження** та видати припис про зупинення робіт до моменту проведення за рахунок ФОПа незалежного **Інструментально-технічного обстеження будівельних конструкцій (плит перекриття)** та розробки проєкту їх капітального підсилення.

   У разі ігнорування комісією загрози руйнування мого житла та погодження самобуду, я буду змушений звернутися до суду, Державної інспекції архітектури та містобудування (ДІАМ), а також до правоохоронних органів із заявою про порушення ст. 275 ККУ (Порушення правил безпечної експлуатації будівель) та ст. 367 ККУ (Службова недбалість посадових осіб комісії).

«2» вересня 2026 р. Ярина О.Б.