

Запитання щодо будівництва балкону у житловому будинку з порушенням норм чинного законодавства

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" повноваження щодо контролю за використанням і утриманням об'єктів нерухомого майна усіх форм власності покладено на органи місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 18 Житлового кодексу Української РСР (далі – Кодекс) управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником.

Переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири), що належить громадянину на праві приватної власності, проводяться з дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів (стаття 152 Кодексу).

Правилами користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572, передбачено, що власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків мають право на переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, балконів і лоджій за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, виданого в установленому порядку.

Порядок одержання дозволу на проведення ремонтно-будівельних робіт в квартирі, пов'язаних із зміною проектно-планувальних рішень регулюються Житловим кодексом УРСР, Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу від 17.05.05 № 76 (далі - Правила).

Відповідно до Правил, переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, не допускається.

Для одержання дозволу на переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень їх власник або уповноважена ним особа, наймач (орендар) приміщення за згодою його власника подають до органу місцевого самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування.

Відповідно до Положення про державний архітектурно-будівельний контроль, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.93 № 225, державний архітектурно-будівельний контроль - це сукупність організаційно-технічних і правових заходів, спрямованих на забезпечення дотримання законодавства, державних стандартів, норм і правил, архітектурних вимог і технічних умов, а також положень затвердженої містобудівної документації та проектів конкретних об'єктів, будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного та іншого призначення.

Державний архітектурно-будівельний контроль і нагляд з питань будівництва, містобудування та архітектури здійснює Державна архітектурно-будівельна інспекція (Держархбудінспекція).

Держархбудінспекція виконує такі функції: видача замовникам та реєстрація в установленому порядку дозволів на виконання робіт з реконструкції, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування.

Відповідно до Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1434 від 18.10.06, завданнями Держархбудінспекції є здійснення державного нагляду і контролю у сфері архітектури та будівництва (далі - архітектурно-будівельний контроль).

Держархбудінспекція відповідно до покладених на неї завдань організовує та забезпечує виконання нормативно-правових актів з питань, що належать до її компетенції; видає в установленому порядку дозвіл на виконання робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту об'єктів (далі - будівельні роботи), реєструє об'єкти, на яких виконуються такі роботи (об'єкти будівництва); проводить перевірку відповідності

виконання будівельних робіт, будівельних матеріалів, виробів і конструкцій вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, технічним умовам, затвердженим проектним рішенням.

Положенням також визначається, що Держархбудінспекція має право одержувати в установленому законодавством порядку від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій інформацію, необхідну для виконання покладених на неї завдань; зупиняти будівельні роботи, що не відповідають вимогам законодавства, державних стандартів, норм і правил, технічним умовам, затвердженим проектним рішенням, місцевим правилам забудови населених пунктів або проводяться без дозволу на їх виконання.

У разі, якщо самовільне перепланування або переобладнання приводить до погіршення технічного стану жилого будинку в цілому та порушуються права інших споживачів, зазначені роботи виконуються виконавцем послуг з утримання будинку та прибудинкової території, питання відшкодування вартості цих робіт власником, наймачем (орендарем) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення вирішується у судовому порядку.

Згідно із ст. 190 Житлового кодексу УРСР, підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

Спірні питання щодо відшкодування шкоди, заподіяної жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, вирішуються в судовому порядку.

Водночас зазначаємо що, згідно із положеннями статей 55, 124 Конституції України, правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових, службових та інших осіб.