

**ВИСНОВОК № 14/02-4-02/25**  
**Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності**  
**Державної інспекції архітектури та містобудування України**

від «21» січня 2025 року

**Місце проведення засідання:** м. Київ, бульвар Лесі України, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

**Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:**

Голова Комісії	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	Рябчинський А.М.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Кузнецов С.О.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

**Стосовно:** розгляду звернення Дудніка Володимира Миколайовича, вх.№ Д/59/08-25 від 09 січня 2025 року, щодо нового будівництва багатоквартирних житлових будинків на земельних ділянках з кадастровими номерами:

██████████, вул. ██████████, територіальна громада, ██████████ р-н, ██████████ обл.

**Рекомендації щодо обґрунтованості або необґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення.**

Відповідно до матеріалів звернення та додаткових матеріалів, вх.№Д/151/08-25 від 21.01.2025, на земельних ділянках з кадастровими номерами:

██████████, вул. ██████████, територіальна громада, ██████████ р-н, ██████████ обл., відбувається будівництво багатоквартирних будинків, щодо яких на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) відсутні відомості про документи, що надають право на початок виконання підготовчих та будівельних робіт. Будівництво має ознаки самочинного.

На земельній ділянці з кадастровим номером ██████████ збудовано 5-поверховий будинок з ліфтовою шахтою та підземним паркінгом. На земельній ділянці з кадастровим номером ██████████ збудовано 5-поверховий будинок з ліфтовою шахтою та підземним паркінгом, що має відповідати класу наслідків (відповідальності) СС2.

На земельній ділянці з кадастровим номером ██████████ збудовано 4-поверхи з ліфтовою шахтою та підземним паркінгом, п'ятий поверх перебуває в процесі будівництва, що підтверджується фотоматеріалами. На Порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва не виявлено відомості про документи, що надають право на початок виконання підготовчих та будівельних робіт.

На земельних ділянках з кадастровими номерами: ██████████ вирито котлован. Земельна ділянка з кадастровим номером ██████████ має обмеження: охоронна зона ЛЕП 110 кВ.

Шляхом перевірки відомостей за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки» у ЄДЕССБ, ДРРП, ДЗК встановлено наявність такої інформації:

- щодо [REDACTED] - цільове призначення: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0397 га, власник: фізична особа: [REDACTED]; відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, проектної документації, експертизи проекту та документів, які дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт відсутні.

- [REDACTED] - цільове призначення: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0795 га, власник: ЖБК «Престижний Дім-2» (43619560); наявні відомості щодо повернення на доопрацювання повідомлень про початок виконання будівельних робіт від 07.10.2024, 14.10.2024, 24.10.2024, 03.01.2025, 10.01.2025 за реєстраційними номерами у ЄДЕССБ: ІУ051241001830, ІУ051241010304, ІУ051241023555, ІУ051241230952, ІУ051250106700 за класом наслідків (відповідальності) СС1 щодо об'єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку, вул. [REDACTED], [REDACTED] територіальна громада, [REDACTED] район, [REDACTED] область»; замовник будівництва: ЖБК «Престижний Дім-2» (43619560), підстава відмови: виявлено розбіжності між даними, зазначеними у повідомленні, та поданих документах; відомості щодо документів, які дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт відсутні.

- [REDACTED] - цільове призначення: 01.05 - для індивідуального садівництва, площа: 0.0273, власник: фізична особа: [REDACTED], право забудови земельної ділянки (суперфіцій): ЖБК «Престижний Дім-2» (43619560); відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, проектної документації, експертизи проекту та документів, які дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт відсутні.

- [REDACTED] - цільове призначення: 02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 0.0795 га, власник: ЖБК «Престижний Дім-1» (43619623); містобудівні умови та обмеження від 18.03.2024 за реєстраційним номером у ЄДЕССБ МУ01:3545-0254-2544-2404, щодо об'єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку по вул. [REDACTED] в [REDACTED] сільська рада [REDACTED] району [REDACTED] області», замовник: ЖБК «Престижний Дім-1» (43619623); відомості щодо проектної документації, експертизи проекту та документів, які дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт відсутні.

- [REDACTED] - цільове призначення: 02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 0.0795 га, власник: ЖБК «Престижний Дім-1» (43619623); містобудівні умови та обмеження від 18.03.2024 за реєстраційним номером у ЄДЕССБ МУ01:3574-5245-0234-5074, щодо об'єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку по вул. [REDACTED] а в [REDACTED] сільська рада [REDACTED] району [REDACTED] області», замовник: ЖБК «Престижний Дім-1» (43619623), відомості щодо проектної документації, експертизи проекту та документів, які дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт відсутні.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони

збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

З урахуванням «Схеми планувальних обмежень. Опорний план» у складі містобудівної документації «Детальний план території кварталу житлової забудови по вул. [REDACTED] в [REDACTED] [REDACTED] сільської ради [REDACTED] району [REDACTED] області», ділянки будівництва потрапляють до території, визначеної як несприятлива для будівництва (ділянка з ерозійно-зсувним рельєфом, з високим рівнем підземних вод, заболочена).

Будівництво за відсутності належної проектної документації та експертизи проекту несе загрозу негативного впливу на законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища, ризику пошкодження та руйнування житлових будинків по вул. [REDACTED] в селі [REDACTED] району [REDACTED] області.

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пунктом 7<sup>1</sup> Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 та Положенням про Комісію щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – 2, «утримались» – немає

#### **Рішення прийнято**

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Кузнецов С.О.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скиба С.А.