

ВИСНОВОК № 125/02-4-02/25

Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «05» серпня 2025 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Заступник Голови Комісії

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І.В.

Рябчинський А.М.

Сударенко Д.В.

Віннік О.Ю.

Стосовно: розгляду звернення Виконавчого комітету Вінницької міської ради (03084813), вх.№ К/2234/08-25 від 25 липня 2025 року, щодо нового будівництва житлових будинків з приміщеннями торговельно-офісного призначення в [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, та наданих усних пояснень на розгляді Виконавчого комітету Вінницької міської ради перебуває петиція мешканців ЖК «Комфорт» по [REDACTED] щодо питань, пов'язаних із будівництвом, прийняттям в експлуатацію, під'єднанням до мереж багатоквартирного будинку, порушень їх прав та законних інтересів, чинного законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Будівництво, розпочате ТОВ «Градострой», триває понад 10 років. Наразі будинок майже добудований, проте досі не введений в експлуатацію.

Мешканці комплексу позбавлені можливості оформити право власності на житло, зареєструвати місце свого проживання, сплачувати за комунальні послуги за побутовим тарифом, натомість сплачують за електроенергію за промисловим тарифом.

У петиції мешканці вимагають ініціювати перевірку ДІАМ щодо фактичного стану готовності ЖК «Комфорт» та причин відмови у введенні в експлуатацію.

У зверненні Виконавчого комітету Вінницької міської ради зазначається, що частина житлових та нежитлових приміщень будинку експлуатуються без прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію (наявні квартири в яких постійно мешкають люди, що підтверджується, зокрема, змістом петиції, в нежитлових приміщеннях здійснюється комерційна діяльність (торгівля, надання побутових послуг тощо), що в умовах продовження виконання будівельних робіт на об'єкті безпосередньо загрожує життю та здоров'ю мешканців і відвідувачів приміщень будинку, а також інших користувачів місць загального користування (огороження будівельного майданчика відсутнє).

До звернення додаються витяги з ДРРП щодо державної реєстрації майнових прав на квартири за адресою: [REDACTED]

Працівниками Виконавчого комітету Вінницької міської ради візуально виявлено ознаки відхилень від проектної документації зокрема в частині поверховості, площі

забудови (виконуються будівельні роботи з прибудов та надбудов). Архітектурні рішення об'єкта візуально не відповідають затвердженним.

Відповідно до інформації, наданої ГУ ДСНС України у Вінницькій області (міститься у додатках до звернення), у період 02.08.2021 - 06.08.2021 начальником відділу нормативно технічної роботи, контролю за системами протипожежного захисту та ліцензування управління запобігання надзвичайних ситуацій ГУ ДСНС у Вінницькій області Міщенком А. В. та головним інспектором відділу нормативно технічної роботи, контролю за системами протипожежного захисту та ліцензування управління запобігання надзвичайних ситуацій ГУ ДСНС у Вінницькій області Фаліштинським Є.М. проведено перевірку об'єкта будівництва «Житловий будинок з приміщеннями торгово-офісного призначення (будівництво) по [REDACTED] ТОВ «ГРАДО СТРОЙ».

За результатами перевірки складено Акт від 06.08.2021 № 46, в якому задокументовано такі порушення у сфері техногенної та пожежної безпеки:

1. Будівельно-монтажні роботи проводяться з суттєвими відхиленнями від прийнятих проектних рішень проектно-кошторисної документації, яка була затверджена у встановленому порядку (п. 21 розділ II Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом МВС України 30.12.2014 № 1417, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05.03.2015 № 252/26697 (далі - ППБ)).

2. На території будівельного майданчика розміщено будівлі і споруди у невідповідності до затвердженого генерального плану (розпочато будівництво ряду окремих будівель не передбачених проектною документацією) чим не дотримано необхідні протипожежні відстані (п. 4.8 гл. 4 розділ VII ППБ).

3. Відсутнє підтвердження, що верхнє перекриття підземної частини будівлі (паркінг, комерційні приміщення) у внутрішньому дворі передбачене для проїзду пожежних машин та розраховане на додаткове навантаження від пожежних машин. Значення додаткового навантаження від пожежних машин визначається проектними організаціями за узгодженням з органами державного пожежного нагляду на кожному конкретному об'єкті, але не менше за 7,4 тони на вісь (спарені осі) та загальну масу автомобіля не менше за 10,7 тон (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 2.2 НАПБ 07.022-2007 «Рекомендації щодо забезпечення протипожежного захисту підземних автостоянок»; п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

4. Враховуючи умовну висоту будинку понад 26,5 м заходи щодо влаштування проїздів для пожежних автомобілів не відповідають вимогам пожежної безпеки (відсутній проїзд з усіх сторін на відстані від зовнішніх стін будинку до краю проїзду 9-11 м) (п. 1.3 гл. 1 розділ III ППБ; ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

5. Ступінь вогнестійкості будівлі та мінімальні значення класів вогнестійкості окремих будівельних конструкцій будинку і максимальні значення груп поширення вогню по них не відповідають вимогам пожежної безпеки, як для будівлі I ступеня вогнестійкості (монолітні ділянки, цегла, газоблок, збірні залізобетонні елементи, колони, елементи суміщених покриттів тощо). Зокрема конструктивні елементи верхнього та цокольного поверхів виготовлені з дерев'яних та металевих елементів (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; табл. 1 розділ 5 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; табл. 3 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»).

6. Фактична умовна висота будівлі перевищує 26,5 м, а тому забудовником не виконано заходи пожежної безпеки, як для будівель підвищеної поверховості, а саме: влаштування систем автоматичної пожежної сигналізації в передпокоях квартир, систем

видалення диму та гарячих продуктів горіння з коридорів житлового будинку, влаштування системи внутрішнього протипожежного водопостачання та передбачення незадимлювальних сходових клітин для евакуації (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 4.9 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»).

7. Не здійснено оцінювання ризиків впливу та не прийнято усі необхідні відповідні заходи захисту від блискавок враховуючи відсутність підтвердження про спростування необхідності захисту будівлі від прямих попадань блискавки і вторинних її проявів у відповідності до вимог ДСТУ 62305:2012 «Блискавкозахист» (п. 1.21 гл. 1 розділ IV ППБ; ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 7.53 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»).

8. Кількість та розміри другого евакуаційного виходу з квартир не відповідають вимогам (не влаштовано вихід з кожної квартири на площадку уздовж зовнішньої стіни будинку з глухим простінком шириною не менше 1,2 м, між торцем площадки та прорізом, який виходить на площадку, або не менше 1,6 м між прорізами) (п. 2.23 гл. 2 розділ III ППБ; ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.10, п. 8.13 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»).

9. Проектними рішеннями не вирішено питання по забезпеченню автоматичними системами димовидалення поверхових коридорів житлового будинку (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 10.2.4 ДБН В.2.5-56-2014 «Системи протипожежного захисту»).

10. Місця виходу з коридорів поверхів до сходових клітин будинку не обладнано дверима з пристроями самозачинення та ущільнення в притулі (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 7.2.11 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»).

11. Вхідні двері до квартир не мають вогнестійкості не нижчу ніж EI 30, а також не дотримано процедуру монтажу даних дверей (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 9.10 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»).

12. У зовнішніх стінах сходових клітин площа вікон, що обладнані пристроями для їх відчинення з рівня сходових площадок, є меншою за 1,2 м² (фактично влаштовано «глухі» вікна) (п. 2.37 гл. 2 розділ III ППБ; ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 7.3.26 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»).

13. Підвальный поверх не поділено протипожежними перегородками 1-го типу у відповідності до секцій житлового будинку (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.19 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»).

14. У підвальному поверсі у кожній секції не запроєктовано не менше двох вікон (люків) розмірами 0,9 x 1,2 м кожне (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.19 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»).

15. Виходи з підвального поверху не відповідають вимогам пожежної безпеки в частині забезпечення безпосереднього виходу назовні (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.19 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»).

16. Не передбачено влаштування нормативної кількості виходів на покрівлю через протипожежні двері 2-го типу (EI 30) (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.6 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»).

17. Допускається використання горючих матеріалів теплової ізоляції будинку та зовнішнього опорядження: пінополістирольні плити, деревина (для будівель з умовною висотою понад 26,5 м дані матеріали мають бути негорючими) (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57

Кодексу цивільного захисту України; табл. 1, п. 5.3.8 ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією»).

18. Не надано підтвердження про проектування та подальший монтаж систем протипожежного захисту для вбудованих приміщень громадського призначення та паркінгу, а саме: пожежної сигналізації, систем оповіщення про пожежу та управління евакуацією людей, систем централізованого пожежного спостереження, автоматичного пожежогасіння, димовидалення (п. 1.2 гл. 1 розділ 5 ППБ; ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; ДБН В.2.5-56-2014 «Системи протипожежного захисту»; п. 8.22 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»).

19. Приміщення паркінгу не виділено в окремий протипожежний відсік від житлової та громадської частини будинку (протипожежними стінами класу вогнестійкості не менше REI 150) (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 6.7 ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

20. Не надано підтвердження щодо передбачення обладнання приміщення паркінгу системами внутрішнього протипожежного водопостачання (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 8.6, п. 8.7 ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»; п. 3.2 НАПБ 07.022-2007 «Рекомендації щодо забезпечення протипожежного захисту підземних автостоянок»).

21. Відсутній розрахунок часу евакуації людей у відповідності до вимог. Даний час евакуації має бути порівняний з гранично допустимими значеннями за кожним з небезпечних чинників пожежі (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 4.15 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДСТУ 8855:2019 «Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)»; ДСТУ 8828:2019 «Пожежна безпека»).

22. Біля в'їзду на будівельний майданчик не встановлено (вивішено) план з нанесеним на нього будинками та спорудами, що будуються, а також допоміжними будинками і спорудами, в'їздами, під'їздами, вододжерелами, засобами пожежогасіння та зв'язку (п. 4.9 гл. 4 розділ VII ППБУ).

23. Споруджувані будинки, тимчасові споруди, а також будівельний майданчик не забезпечено первинними засобами пожежогасіння у відповідності до вимог (п. 4.6, п. 4.48 гл. 4 розділ VII ППБ).

24. Не проведено замір опору ізоляції і перевірки спрацювання приладів захисту електричних мереж та електроустановок від короткого замикання (п. 1.20 гл. 1 розділ IV ППБ).

25. До початку основних будівельних робіт новобудова не забезпечена протипожежним водопостачанням від пожежних гідрантів на водогінній мережі або з резервуарів (водойм) (відсутнє підтвердження) (п. 4.47 гл. 4 розділ VII ППБУ).

26. Не призначено наказом відповідальних за пожежну безпеку осіб від замовника і генпідрядної організації, а тому на об'єкті та окремих ділянках не виконують вимоги пожежної безпеки. Відповідні особи не пройшли навчання, протипожежний інструктаж та перевірку знань з питань пожежної безпеки (п. 4.1, п. 4.2, п. 4.3 гл. 4 розділ VII ППБ; п. 15, п. 16, п. 20 розділ II ППБ).

27. Не передбачено влаштування у житловому будинку захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення у відповідності до вимог (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 5.50 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»).

28. Будівництво житлового будинку з умовною висотою понад 26,5 м ведеться на території, яка не знаходиться у радіусі обслуговування пожежного депо забезпеченого

спеціальною технікою (автопідіймачами, автопідійомниками) для рятування людей з поверхів, що розміщено вище вказаної відмітки (ч. 5 ст. 55, ч. 1 ст. 57 Кодексу цивільного захисту України; п. 15.3.12 розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

06.08.2021 ГУ ДСНС у Вінницькій області винесено припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері техногенної та пожежної безпеки № 33, який вручено для виконання директору ТОВ «ГРАДО СТРОЙ» Юшкову Г.О.

У зв'язку з неусуненням виявлених перевіркою порушень, ГУ ДСНС у Вінницькій області 26.10.2021 звернулося до суду з позовом, справа № 120/14073/21-а, акцентуючи увагу на десяти із двадцяти восьми порушеннях вимог законодавства з питань техногенної та пожежної безпеки, що становлять загрозу життю та здоров'ю людей, а саме:

1. порушення щодо улаштування, утримання та експлуатації електромереж, відсутність блискавкозахисту - створює загрозу виникнення пожежі від дії теплових проявів електричної енергії;

2. невідповідність значень класів вогнестійкості окремих будівельних конструкцій будинку і максимальних значень груп поширення вогню по них (зокрема конструктивних елементи верхнього та цокольного поверхів, що виготовлені з дерев'яних та металевих елементів) - під час пожежі може призвести до обвалення конструкцій, що унеможлиблює евакуацію людей у разі виникнення небезпечної події на об'єкті;

3. не відокремлення простору коридорів від сходової клітини дверима з пристроями самозачинення та ущільнення в притулі, відсутність нормативних вікон, що відчиняються на поверххах сходової клітини, відсутність системи димовидалення у коридорах у разі виникнення пожежі на одному з поверхів - спричинить швидке розповсюдження продуктів горіння по всьому простору сходової клітини та інших поверххах;

4. порушення щодо улаштування евакуаційних виходів з квартир та виходу з підвального поверху - створює перешкоду для безпечної евакуації людей в разі виникнення пожежі;

5. недотримання протипожежних відстаней між будівлями і спорудами на території будівельного майданчика, а також використання горючих матеріалів теплової ізоляції будинку та зовнішнього опорядження - сприяє швидкому розповсюдженню полум'я на будівлі, що розташовані поруч;

6. порушення щодо влаштування проїздів для пожежних автомобілів можуть стати причиною недоставляння особового складу та необхідної аварійно-рятувальної та спеціальної техніки до місця виникнення небезпечної події;

7. відсутність системи протипожежного захисту для будівель з умовною висотою понад 26,5 м - перешкоджає швидкому виявленню та гасінню пожежі, повідомленню (оповіщенню) про неї, а також оперативній евакуації людей на ранній стадії виникнення пожежі;

8. відсутність у підвальному поверсі протипожежних перегородок, зниження рівня вогнестійкості входних дверей до квартир, не виділення в окремий протипожежний відсік приміщення паркінгу від житлової та громадської частини будинку протипожежними стінами - сприяє швидкому розповсюдженню полум'я у разі виникнення пожежі;

9. відсутність (недостатність) на об'єкті первинних засобів пожежогасіння, запасу води для цілей зовнішнього протипожежного водопостачання - унеможлиблює здійснення своєчасної ліквідації пожежі;

10. відсутність нормативно розташованого пожежного депо, відповідних проїздів для пожежної автотехніки - у разі виникнення надзвичайної ситуації спричинить до

збільшення часу приїзду аварійно-рятувальної техніки, неможливості розміщення даної техніки та проведення робіт по евакуації майбутніх мешканців з поверхів за допомогою техніки призначеної для роботи на висоті, що створить загрозу життю й здоров'ю для мешканців даного житлового будинку та унеможливить здійснення своєчасної ліквідації пожежі.

Рішенням Вінницького окружного адміністративного суду 05.05.2022 позовні вимоги задоволено, дата набрання законної сили: 17.10.2022, зокрема, застосувати до ТОВ «ГРАДО СТРОЙ» заходи реагування у сфері державного нагляду (контролю) у вигляді повного зупинення проведення будівництва об'єкта будівництва «Житловий будинок з приміщеннями торгово офісного призначення (будівництво) [REDACTED] в місті Вінниця» шляхом зупинення роботи будівельного майданчика у спосіб відключення від джерела електроживлення, опломбування входних дверей до житлових секцій та комерційних приміщень, за винятком проведення робіт з усунення недоліків зазначених в Акті перевірки від 06.08.2021 № 46, до повного усунення порушень вимог законодавства у сфері техногенної та пожежної безпеки.

ГУ ДСНС у Вінницькій області своїм листом від 22.06.2023 за № 4701-3033/47-12.3 щодо попередження порушень вимог будівельних норм та правил на об'єкті будівництва за адресою: вул. Стрілецька, 1, м. Вінниця звернулось до ДІАМ, вх.№ 8688/07-23 від 07.07.2023, та отримало відповідь 6979/21/13-23 від 20.07.2023 про пересилання листа за належністю до Департаменту архітектурно-будівельного контролю Вінницької міської ради.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за параметром пошуку [REDACTED] наявні відомості про видачу:

- дозволу на виконання будівельних робіт №131/А від 18.06.2009 (продовження терміну дії дозволу № 221/А від 28.09.2007), виданого Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Вінницькій області, замовник будівництва: ПП ВТФ «Агропромселбуд» щодо будівництва житлових будинків торговельно-офісного призначення по [REDACTED] відповідно до проектної документації, затвердженої ПП ВТФ «Агропромселбуд», наказ № 4 від 24.09.2007 (термін дії дозволу подовжувався до 18.08.2010, до 18.08.2011 та автоматично набув статусу чинного до завершення будівництва об'єкта відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» як дозвіл на виконання будівельних робіт, отриманий до набрання чинності цим Законом (12.03.2011);
- зареєстроване ДАБІ повідомлення про зміну даних в дозволі на виконання будівельних робіт від 04.08.2015 за реєстраційним номером ІУ120152160603 щодо об'єкта будівництва «Будівництво житлових будинків з приміщеннями торговельно-офісного призначення в [REDACTED] замовник будівництва: ТОВ «Градо Строй», клас наслідків: СС2;
- зареєстроване ДАБІ повідомлення про зміну даних в дозволі на виконання будівельних робіт від 22.09.2016 за реєстраційним номером ІУ124162661584 щодо об'єкта будівництва «Житловий будинок з приміщеннями торгово-офісного призначення», замовник будівництва: ТОВ «Градо Строй», клас наслідків: СС2;
- дозволу на виконання будівельних робіт ІУ083230828868 від 06.09.2023 (номер документу що змінюється: ІУ124162661584 від 18.06.2009), підстави виникнення дії: отримано повідомлення про зміну даних, право будівництва передано іншому

замовнику, заявник: ТОВ «БІЛДКАМ» (44674659), на «Будівництво житлових будинків з приміщеннями торговельно-офісного призначення в м. Вінниці по [REDACTED] клас наслідків ССЗ.

У ЄДЕССБ відсутня інформація щодо заяв замовника про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту «Будівництво житлових будинків з приміщеннями торговельно-офісного призначення в [REDACTED] видачу документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Об'єкт не зданий в експлуатацію, однак, як зазначено вище експлуатується, як продуктовий магазин та заклад громадського харчування, всупереч частині 8 статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Подальша експлуатація зазначеного об'єкту будівництва з порушеннями законодавства та державних будівельних норм несе загрозу та має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я мешканців м. Вінниця.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини.

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 7¹ 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» – немає, «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>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.