

ВИСНОВОК № 130/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «12» 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

Нікітчина І.В.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернень Муховатої Ольги Анатоліївни, вх.№№ М/2272/08-25, М/2305/08-25, М/2316/08-25, М/2377/08-25, М/2387/08-25, від 29.07.2025, 30.07.2025, 31.07.2025, 05.08.2025, 06.08.2025, з урахуванням матеріалів для виступу на Комісії, вх.№ М/2440/08-25 від 11.08.2025, щодо прибудови 3-поверхової будівлі та підвальних приміщень до пам'ятки культурної спадщини за адресою: м. [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернень, у будинку-пам'ятці архітектури місцевого значення, розташованому в межах історичного ареалу міста [REDACTED], без згоди співвласників будинку з фасадної частини будинку [REDACTED] зведено у 2011 році кафе, а у 2013 році у дворі будинку [REDACTED] біля офісу директора підрозділу комунального підприємства на місці смітєвих контейнерів - 3-поверхову будівлю без жодних містобудівних чи охоронних документів.

Масове паркування клієнтів хостелу спричинило 17.12.2021 провал ґрунту, який досі не зазнав ні консервації, ні технічної стабілізації. Ділянка залишається відкритою, з пошкодженими металевими балками перекриття підвалу, що створює загрозу життю та здоров'ю мешканців та руйнування пам'ятки.

За інформацією Департаменту охорони культурної спадщини м. Києва в цій зоні розташовується фрагмент історичного підвального простору кінця XIX століття, що є частиною оригінальної структури будинку-пам'ятки.

На підставі відомостей, отриманих 30.07.2025 на сайті продажу нерухомості Rieltor.ua, щодо показників площ хостелу 250/150/28 кв.м, заявниця вважає, що під хостелом стався підкоп і розширення підвалу орієнтовно на 100 кв.м, можливо, за рахунок підземної частини пам'ятки.

Заявниця повідомляє про самовільне зайняття обома об'єктами земель комунальної власності: земельної ділянки історико-культурного призначення 0.1100 га з кадастровим номером [REDACTED]; земельної ділянки загального користування 0.0762 га з кадастровим номером [REDACTED]; самовільне виконання будівельних робіт без належної науково-проектної документації, порушення режиму використання пам'ятки; вимагає скласти акт обстеження технічного стану будинку, ініціювати знесення незаконних конструкцій та підкопу, включити будинок у план реставрацій за кошти міста на 2026 рік, зобов'язати управителя укласти охоронний договір на весь об'єкт культурної спадщини та

прилеглу територію, а не лише на окремі приміщення (п. 6 Порядку укладення охоронних договорів, статті 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності закладом громадського харчування, розміщеному з фасадної частини будинку [REDACTED], заявниці надано відповідь листом ДІАМ від 3632/02/13-25. Питання не є предметом розгляду Комісії.

Відповідно до листа Департаменту земельних ресурсів вих.№ 057-057/М-766-1041 від 07.08.2025, доданого до звернення, земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED] сформовані, зареєстровані в Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (справа 425526391), та 26.08.2024 передано до Київської міської ради для затвердження на пленарному засіданні. Однак інформація щодо затвердження проектів землеустрою не надається. Зазначається, що Київська міська рада не приймала рішення про надання (передачу) у користування (власність) зазначених земельних ділянок фізичним чи юридичним особам. Відповідно до статей 125, 126 Земельного кодексу України право власності на земельні ділянки, а також право постійного користування та право оренди земельних ділянок виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.1100 га матиме цільове призначення: 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини, категорія земель: землі історико-культурного призначення, графа щодо права власності відсутня, обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона пам'ятки культурної спадщини, зона регулювання забудови, зона охорони археологічного культурного шару, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини, пам'ятки культурної спадщини та/або їх території, історичні ареали населених місць, інші території та об'єкти культурної спадщини (інформація щодо дати державної реєстрації обмеження та державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК відсутня).

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.0762 га матиме цільове призначення: 12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні, категорія земель: Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, графа щодо права власності відсутня, обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона пам'ятки культурної спадщини, зона регулювання забудови, зона охорони археологічного культурного шару, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини, пам'ятки культурної спадщини та/або їх території, історичні ареали населених місць (інформація щодо дати державної реєстрації обмеження та державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК відсутня).

Відомості щодо земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED] до ДРРП не внесено.

Інформація, що будинок за адресою вул. [REDACTED] є пам'яткою архітектури місцевого значення відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 318 від 08.09.2005 не знайшла свого підтвердження (постанова Кабінету Міністрів України № 318 датована від 22.04.2005 та стосується удосконалення механізму здійснення виплат бюджетними установами).

Будинок прибутковий, 1903 р., 1910-1913 рр., за адресою вул. [REDACTED] внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України як пам'ятка архітектури місцевого значення наказом Міністерства культури України від 15.03.2019 № 195, охоронний

номер 1095-Кв; до 15.03.2019 перебував у статусі щойно виявленого об'єкта культурної спадщини м. [REDACTED] на підставі [REDACTED] виконавчого орган Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.06.2011 № 10/38-11.

Згідно з поясненнями Служби управителя з питань ЖКГ (мікрорайон «Михайлівка»), вх.№ 10347/07-25 від 08.08.2025, наданими за дорученням КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду [REDACTED] району м. [REDACTED]» від 07.08.2025 № 109/45/1578, 3-поверхова прибудова до багатоквартирного будинку № [REDACTED] на вулиці [REDACTED] перебуває у приватній власності. Дозвільні/погоджувальні документи на проведення робіт з будівництва прибудови до КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва» власником/представником не надавались та не погоджувались. Будь-яка технічна або проектна документація на прибудову відсутня. Відповідно до актів комісійних обстежень від 24.07.2025 № 0000022 та № 0000023, проведених за участі представників КП «Київтеплоенерго», Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації та КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва» у тепловій будинку № [REDACTED] на вулиці [REDACTED] несанкціонованих підключень не виявлено, прибудова забезпечується опаленням через встановлений електричний котел з насосним обладнанням та бойлерами для підігріву гарячої води.

Шляхом перевірки відомостей архівної складової Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «адреса [REDACTED]» Комісією встановлено існування наступних дозвільних документів:

- декларація про початок виконання будівельних робіт КВ 083132480618 від 05.08.2013 «Реконструкція нежитлового приміщення (групи приміщень [REDACTED]) в літ [REDACTED], категорія складності: III, замовник: [REDACTED] (прим.* відомості щодо зареєстрованого права власності на об'єкт реконструкції у формі декларації відсутні), на підставі п.25 Переліку Наказу Міністерства регіонального розвитку та житлово-комунального господарства №109 від 07.07.2011 не потребує отримання МУО, основні показники об'єкта: загальна площа приміщень 76.4 кв.м, будівельний об'єм 324.0 куб.м, кількість поверхів -5, найменування нежитлового приміщення: нежитлові приміщення [REDACTED] групи приміщень [REDACTED], функціональне призначення не визначено, технічні характеристики: частина підвального, 1-го та 2-го поверхів 5-поверхового житлового будинку, стіни - цегла; ; статус: скасовано;

- декларація про готовність об'єкта до експлуатації КВ 143132740024 від 01.10.2013, «Реконструкція нежитлового приміщення (групи приміщень [REDACTED]) в літ [REDACTED], категорія складності: III, замовник: [REDACTED], ТЕП: несучі конструкції: цегла, з/б, огорожувальні конструкції: цегла, покрівля - проф.метал, перелік інженерного обладнання: холодне та гаряче водопостачання, водовідведення, опалення: централізоване та електропостачання, кількість поверхів -5, загальна площа будівлі -76.4 кв.м; статус: скасовано;

- декларація про початок виконання будівельних робіт КВ 082151040357 від 09.04.2015 «Реконструкція нежитлових приміщень (групи приміщень [REDACTED]) (в літ [REDACTED]), категорія складності: II, замовник: [REDACTED], на підставі п.25 Переліку Наказу Міністерства регіонального розвитку та житлово-комунального господарства №109 від 07.07.2011 не потребує отримання МУО, основні показники об'єкта: загальна площа приміщень 135.1 кв.м, будівельний об'єм не зазначено, кількість поверхів - підвал, 1-й, 2-й поверх 3-поверхового будинку, найменування нежитлового приміщення: (група приміщень [REDACTED]), функціональне призначення- офіс, стіни - цегла; статус: скасовано;

- декларація про готовність об'єкта до експлуатації КВ 142151280047 від 08.05.2015 «Реконструкція нежитлового приміщення (групи приміщень [REDACTED]) (в літ [REDACTED]) категорія

складності: П, замовник: [REDACTED], ТЕП: несучі конструкції: цегла, огорожувальні конструкції: цегла, перелік інженерного обладнання: холодне та гаряче водопостачання, водовідведення, підвал, 1-й, 2-й поверх 3-поверхового будинку, загальна площа будівлі -118.6/120 кв.м; статус: скасовано.

Згідно з актуальними відомостями ДРРП за параметром запиту «[REDACTED]» об'єкт нерухомого майна має реєстраційний номер 19399898000, тип майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: так; загальна площа (кв.м): 154.5, житлова площа (кв.м): 64.1, тип речового права: право власності, дата державної реєстрації: 30.12.2022, документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, нерухомого майна, серія та номер: 936, виданий 30.12.2022, видавник: Курило Я.О., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; технічний паспорт (витяг з ЄДЕССБ), серія та номер: ТІ01:8513-9263-5142-2862, виданий 01.02.2023; власник: [REDACTED]

Відповідно до технічного паспорта ТІ01:8513-9263-5142-2862, видавник ФОП Пиришенко Андрій Васильович (АЕ 002179), найменування об'єкту інвентаризації: «Квартира [REDACTED]», адреса об'єкта: [REDACTED], період будівництва не вказано, кількість житлових кімнат - 4, загальна площа приміщень (кв.м): 154.5, житлова площа (кв.м): 64.1, поверх розташування - 1, примітка: підвал, перший, другий, мансардний; наявні водопостачання, водовідведення; електропостачання та освітлення. Поверхові плани у технічному паспорті відсутні.

Згідно з відомостями ДРРП за параметром запиту «реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 19399898000» у ДРРП отримано деталізовану інформацію щодо попередніх власників.

Номер відомостей про речове право: 36065818, тип речового права: право власності, дата державної реєстрації: 24.03.2020, підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 51758064 від 24.03.2020, приватний нотаріус Лігун Андрій Іванович, Київський міський нотаріальний округ, м. Київ; документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, нежитлового приміщення, серія та номер: 3202, виданий 24.03.2020, видавник: ПН КМНО Лігун А.І., власник: [REDACTED], країна громадянства: Китай. Речове право припинено 30.12.2022.

Номер відомостей про речове право: 3086365, тип речового права: право власності, дата державної реєстрації: 07.10.2013, підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 7261356 від 28.10.2013, Коломієць Ольга Анатоліївна, Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві, м. Київ, документи, подані для державної реєстрації: свідоцтво про право власності, серія та номер: 40077290, виданий 03.07.2015, видавник: Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві, власник: [REDACTED]. Речове право припинено 24.03.2020.

За змістом частини сьомої статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Відповідно до частини п'ятої статті 32 Закону до значних наслідків (ССЗ) відносяться пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Відповідно до статті 27 Закону України «Про охорону культурної спадщини» у разі, коли пам'ятці загрожує небезпека пошкодження, руйнування чи знищення, власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані привести цю пам'ятку до належного стану (змінити вид або спосіб її використання,

провести роботи з її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту та пристосування).

Відповідно до статті 5 Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, ратифікованої Указом Президії Верховної Ради № 6673-ХІ від 04.10.88, кожна держава - сторона цієї Конвенції визнає, що зобов'язання забезпечувати виявлення, охорону, збереження, популяризацію й передачу майбутнім поколінням культурної і природної спадщини, що зазначена у статтях 1 і 2, яка перебуває на її території, покладається насамперед на неї.

Згідно з частиною третьою статті 37² Закону України «Про охорону культурної спадщини» проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передусім інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, доведено наявність реальних ризиків втрати як самої пам'ятки місцевого значення, так і негативних наслідків на виконання Україною її міжнародних зобов'язань.

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>	Бондарчук О.В.