

ВИСНОВОК № 138/02-4-02/25

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 колективного звернення, представник: Гладка Наталя Олегівна, вх.№ Ко/2248/08-25 від 28 липня 2025 року, вх.№ Ко/2347/08-25 від 04 серпня 2025 року щодо монтажу вентиляційного каналу на пам'ятці культурної спадщини за адресою: [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів вх.№ С/2474/08-25 від 12 серпня 2025 року та пояснень ТОВ «Золота Осінь» (26417795), вх. № 10125/07-25 від 04 серпня 2025 року.

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

Відповідно до матеріалів колективного звернення та наданих усних пояснень мешканці будинку за адресою: [REDACTED] зупинили та висловлюють свою незгоду стосовно проведення робіт з монтажу вентиляційного каналу на фасаді будівлі з внутрішнього двору будинку. Наразі на фасаді будинку на рівні 2–поверху закріплено три сегменти сталевого повітроводу значного діаметру.

Згідно з Державним реєстром нерухомих пам'яток України будинок за адресою [REDACTED] – «Будинок житловий Кухти, в якому жив Ротерт В.А. – ботанік і мандрівник, член Польської Академії знань, професор», арх. Бернардацці О.Й., побудований в 1890 р., прийнятий під охорону держави на підставі рішення Одеського облвиконкому від 15.08.1985 № 480, від 25.12.1984 № 652, наказ МКТ від 27.12.1991 № 728/0/16-08, пам'ятка архітектури та містобудування, історії місцевого значення, охоронний номер 362-Од. Будь-які зміни в його зовнішньому вигляді, зокрема, монтаж інженерного обладнання на фасаді будинку, потребують погодження з органами охорони культурної спадщини.

Зазначене порушує вигляду пам'ятки, можлива завдана шкода конструкції будівлі.

В обґрунтування звернення мешканці наводять порушення житлових, санітарних та будівельних норм – монтаж вентиляційного обладнання здійснюється безпосередньо на фасаді житлового будинку без погодження з мешканцями, перебиває частину вікон, що порушує норми інсоляції, створює небезпеку для життя та здоров'я мешканців, погіршує умови проживання. Відсутні погодження органу архітектури та містобудування, дозвіл від ДСНС щодо пожежної безпеки, технічний паспорт системи вентиляції; акт випробування вентиляційного обладнання; дозвіл на проведення монтажних робіт. Відсутня інформація про повітропровідність системи, потужність нагрівального елементу, тиск вентилятора; рівень шуму в робочій мережі, відповідність технічним та санітарним нормам.

Згідно з поясненнями, отриманими від ТОВ «Золота Осінь» (26417795), товариство є власником нежилых приміщень першого поверху та підвалу загальною площею 734.6 кв.м у

будівлі за адресою: [REDACTED] за актом приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 01.12.2020.

У приміщенні підвалу не проводився ремонт понад 20 років, в результаті фізичного зносу та природного старіння знаходиться у незадовільному стані.

Надано з Акт обстеження будівлі від 03.08.2025, здійсненого представниками обслуговуючої організації ДП ЖУ «Ренесанс 92». В ході обстеження підвального приміщення площею 357.0 кв.м виявлено відшарування і випинання штукатурного шару на стінах та стелі, сірі та жовті розводи, корозія металевих балок перекриття, грибок у вигляді чорних мокрих плям. По всій площі стіни від підлоги до стелі спостерігається вогкість та вологість, тріщини, перекося. У приміщенні відсутній природний приплив і відтік повітря внаслідок того, що фасадні приямки, призначені для природної вентиляції підвалів, відсутні. Для запобігання подальшого негативного впливу на фундамент та фасад будівлі, безпеки експлуатації приміщення складено припис у терміновому порядку виконати заходи з облаштування примусової вентиляції.

Відповідно до Технічного звіту технічного стану несучих та огорожжувальних конструкцій нежитлових приміщень підвалу в будинку, розташованому за адресою: [REDACTED] (видає ФОП Бондаренко О.В., червень 2025) технічний стан нежитлових приміщень підвалу будинку за адресою: [REDACTED] залежно від технічного стану несучих та огорожжувальних конструкцій належить згідно з ДСТУ9273:2024 до категорії «З» – «непридатний до нормальної експлуатації (обмежено працездатний)». Є пошкодження окремих конструкцій, які не впливають на загальну працездатність будівлі, але вимагають проведення невідкладних заходів по їх відновленню.

Обстежувані нежитлові приміщення підвалу знаходяться нижче за рівня землі. При характерному для міста високому рівні ґрунтових вод їхнє випаровування призводить до відчутної вогкості в підвальних приміщеннях. У підвальній частині будівлі зафіксовано дуже високу вологість повітря. На стінах підвальної частини будівлі зафіксовано зони зі зволоженням внутрішньої поверхні стіни на площі понад 1 м². Найбільша кількість таких зон зафіксовано на зовнішніх стінах будівлі, які мають безпосередній контакт з ґрунтом. Також на стінах зафіксовано зони зі зміною кольору оздоблювальних шарів на площі понад 1 м².

Кам'яне мурування арочних склепін з природного каменю низької міцності пиляної та чистої тески (каміння-черепашника) з боку підвальних приміщень має поверхневе лущення та короблення, є зони з вивітрюванням розчину зі швів на глибину більше 2 см. Окремо зазначено низьку якість кладки.

При огляді залізобетонних балок перекриття над підвалом встановлено, що практично всі вони мають пошкодження у вигляді сколів бетону з оголенням і корозією поздовжньої робочої арматури на нижній грані балки або мають поздовжні тріщини на нижній грані балки в захисному шарі бетону вздовж поздовжньої робочої арматури. Практично вся оголена арматура має сліди глибокої поверхневої корозії. Пошкодження балок помічено власником будівлі кілька років тому, проте процеси активізувалися та набули масового характеру в зимовий період 2024-2025 років. Ймовірною причиною походження вищезгаданих дефектів балок є висока вологість приміщень, малі захисні шари бетону, мала корозійна стійкість застосованої у балках арматури.

Є пошкодження окремих конструкцій, які не впливають на загальну працездатність будівлі, але вимагають проведення невідкладних заходів по їх відновленню.

Подальша безпечна експлуатація можлива за умови проведення капітального ремонту з влаштуванням примусової вентиляції з виведенням вентиляційного трубопроводу вище покрівлі будинку і подальшим викидом вентилязованого повітря.

Пошкоджені внаслідок вологості повітря захисні шари бетону балок перекриття над підвалом необхідно відновити. Пошкоджені ділянки бетону видалити, арматуру зачистити від слідів корозії та обробити антикорозійним складом. Захисні шари поновити з використанням ремонтних сумішей для бетону типу «МАРЕІ». Рекомендується виконати ремонт швів кам'яного мурування арокних склепінь. Періодично, але не менше одного разу на рік, проводити візуальний огляд балок перекриття над підвалом будівлі.

ТОВ «Золота Осінь» замовило проект вентиляції (проектувальник МПП «РУБІКОН+»), оформлено декларацію № 113934/25 про провадження господарської діяльності – дозвіл на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами.

Водночас у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відсутні відомості щодо науково-проектної документації, висновку органу культурної спадщини, експертизи, дозволу на виконання будівельних робіт.

Відповідно до абзацу сімнадцятого частини п'ятої статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до значних наслідків (СС3) відносяться пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Дія Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 0706.20017 №406, не поширюється на об'єкти, що належать до пам'яток культурної спадщини, за винятком пункту 11 цього переліку.

В силу приписів статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється на об'єктах будівництва під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Роботи з монтажу повітроводів зупинено. Про виконання самочинних ремонтно-реставраційних робіт у нежилых приміщеннях першого поверху та підвалу будівлі за адресою: [REDACTED] заявниками не повідомляється.

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 ВИРШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

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.