ВИСНОВОК № 163/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від *«03» листопада 2026 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	Віннік О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернень Кунаш Лесі Дмитрівни, вх. № вх. №К/4266/08-26, К/4320/08-26, К/4129/08-26, К/4031/08-26, К/4038/08-26, К/4085/08-26, К/4086/08-26, К/4087/08-26, К/4458/08-26, К/4496/08-26, К/4495/08-26 від 16.10.2026, 19.10.2026, 06.10.2026, 29.09.2026, 30.09.2026, 02.10.2026, 02.10.2026, 02.10.2026, 26.10.2026, 27.10.2026, 27.10.2026, щодо проведення будівельних робіт за адресою: [redacted], [redacted].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях та усних поясненнях, понад 10 років тому власники квартири №3 за адресою: [redacted], (Коструб ей Марія та Коструб ей Тарас) самочинно звели другий поверх над своєю частиною будинку. Офіційно за будинковою книгою за ними досі обліковується лише 37 кв.м першого поверху. Площа та документи на другий поверх не узаконені в установленому законом порядку.

У серпні 2026 року вони почали завозити будівельні матеріали до квартири № 2 за цією ж адресою з метою зведення другого поверху тепер над квартирою № 2 та об'єднання з другим поверхом над квартирою № 3.

Квартира № 2 належить їхній матері, яка за вказаною адресою не проживає. На думку заявниці власники квартири № 3 є сторонніми особами, не мають нотаріальної довіреності на вчинення дій у квартирі № 2. Також відсутні: згода співвласників багатоквартирного будинку, документ, що надає право на реконструкцію квартир №2, № 3.

У вересні 2026 року вони розпочали риття траншеї паралельно існуючому стрічковому фундаменту будинку для заливки нового фундаменту під майбутню надбудову. Побоюючися руйнування несучої стіни та аварії, заявниця викликала наряд поліції, після чого будівельні роботи було перенесено всередину квартири № 2, траншею засипано, сусіди почали демонтувати підлогу, завозити щебінь для заливки масивної бетонної конструкції та нового фундаменту вже всередині приміщення.

Заявниця стверджує, що внаслідок втручання у спільний фундамент та внутрішніх робіт її несуча стіна у квартирі № 1 утворила тріщину, яка збільшується.

Водночас докази втручання у фундамент та стіну будинку, встановлення належним чином маячків, дані спостереження за динамікою розкриття тріщин не надано. Наявна лише фотофіксація волосяної тріщини у оздобленні стіни

на поверхні пофарбованої декоративної штукатурки. Будинку понад 70 років. Капітальний ремонт будинку давно не здійснювався.

Крім того, з матеріалів фотофіксації вбачається здійснення робіт з утеплення цегляного стрічкового фундаменту будинку листами полістиролу, зменшення віконних перерізів шляхом їх часткового закладання з заміною віконних блоків.

Наявні надбудови над першим поверхом мають ознаки тривалої експлуатації.

Згідно з відомостями ДРРП за параметром запиту «багатоквартирний будинок за адресою [redacted]» отримано інформацію щодо державної реєстрації права власності:

квартира № 1, реєстраційний номер майна 21635321, загальна площа 50.34 кв.м, житлова площа: 32.94 кв.м перебуває у спільній часткові власності: 1/4 Кунаш Іванни Богданівни, 1/4 Рудь Жанни Дмитрівни, 1/4 Кунаш Лесі Дмитрівни; 1/4 Рудя Юрія Вікторовича з 28.12.2007;

квартира №2, реєстраційний номер ОНМ 2234865846112, загальна площа 20.8 кв.м, житлова площа: 13 кв.м перебуває у власності Опришко Наталії Федорівни з 23.09.2021;

квартира №3, реєстраційний номер ОНМ 11961146112, загальна площа 38.2 кв.м, житлова площа: 14.8 кв.м перебуває у власності Кострубей Марії Миколаївни з 12.01.2005.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та його архівної складової за параметром пошуку: «[redacted]», «[redacted]» відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проєктування об’єкта будівництва, проєктної документації, документів, які надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації об’єкта будівництва не виявлено.

Відповідно до пунктів 1, 4 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 07 червня 2017 року № 406 належать роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огороджувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, - щодо об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками; заміна існуючих заповнень віконних, балконних та дверних прорізів; роботи з теплової ізоляції введених в експлуатацію житлових будинків (стін, даху, горища, технічного, цокольного, підвального поверхів), що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками.

Водночас відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 №303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 303) та з урахуванням положень абзаців п’ятого, восьмого, дев’ятого частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на період воєнного стану заборонено здійснення планових заходів державного архітектурно-будівельного

контролю в цілому та позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю не передбачених підпунктами «а», «б», «в» пункту 1, підпункту 1 пункту 2, пункту 11 Постанови № 303.

Разом з тим, звернення не містять відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пунктами 7^1-7^3 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553, наказом ДІАМ від 01.09.2021 № 71 «Про створення Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності» (із змінами), Порядком роботи Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом ДІАМ від 28.10.2026 № 241, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:
«за» – 5, «проти» – немає
Рішення прийнято

Голова Комісії	*[підпис]*	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	*[підпис]*	Рябчинський А. М.
Член Комісії	*[підпис]*	Віннік О. Ю.
Член Комісії	*[підпис]*	Надопта С. В.
Секретар Комісії	*[підпис]*	Бондарчук О. В.