

ВИСНОВОК № 187/02-4-02/25

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

від «11» листопада 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

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І.В.

Рябчинський А.М.

Віннік О.Ю.

Калиновський Є.О.

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Комунального закладу Львівської обласної ради «Адміністрація державного історико-культурного заповідника «Тустань» (33839909), вх. № 1005/05-25 від 31 жовтня 2025 року, щодо порушення архітектором Оприском Романом Богдановичем законодавства у сфері містобудівної діяльності при створенні та завантаженні до ЄДЕССБ схем намірів забудови земельних ділянок з кадастровими номерами [REDACTED]

[REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № 14798/07-25 від 11 листопада 2025 року.

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

Відповідно до матеріалів звернення, доповнень та усних пояснень у [REDACTED] [REDACTED] в межах двох зон охорони – зони охоронюваного ландшафту та зони охорони археологічного культурного шару пам'ятки археології національного значення «Городище літописного міста Тустаня», VIII – XIII століття, охоронний №130024-Н, визначених Наказом Міністерства культури України № 669 від 22.08.2019 «Про затвердження меж і режимів використання території зон охорони пам'яток Державного історико-культурного заповідника «Тустань» (далі – Науково-проектна документація), власниками земельних ділянок з кадастровими номерами [REDACTED] розпочато будівельні роботи всупереч встановлених обмежень та без погоджень з відповідним органом охорони культурної спадщини.

Водночас заявником виявлено зареєстровані у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) схеми намірів забудови ділянок ділянок з кадастровими номерами [REDACTED] для будівництва садових будинків (надалі – Схеми намірів), видані Оприском Романом Богдановичем, кваліфікаційний сертифікат архітектора серії АА № 003520 від 30.12.2016.

При внесенні Схем намірів до ЄДЕССБ Оприск Р.Б. ввів неправдиві дані, зазначивши, що планувальні обмеження та охоронні зони в межах зазначених земельних ділянок відсутні.

Проте, відповідно до генерального плану села Урич Львівської області, затвердженого рішенням XI сесії Сколівської міської ради VIII скликання від 22.07.2021

№ 1367 (надалі – Генеральний план), який враховує межі та режими використання зон охорони пам'ятки у повному обсязі, зазначені земельні ділянки знаходяться в межах зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1 та в зоні охоронюваного ландшафту.

Генеральним планом встановлено, що в зоні охоронюваного ландшафту забороняються будь-яке будівництво та встановлення споруд, прокладання нових інженерних мереж тощо.

Відповідно до Науково-проектної документації на території зони охоронюваного ландшафту допускається традиційна господарська діяльність (сіножаті, випасання худоби, польові, городні та інші сільськогосподарські роботи), якщо вона не порушує характеру ландшафту, видового розкриття пам'яток і не потребує зведення та встановлення будівель і споруд. В зоні охоронюваного ландшафту можуть здійснюватись археологічні дослідження (розвідки, розкопки), натомість усі земляні розриття після закінчення досліджень повинні бути рекультивовані.

Відповідно до підпункту 1 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722 на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника *відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні*, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні – відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини», може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до ЄДЕССБ з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.

Проте, у Схемах намірів, виконаних Оприском Р.Б., не вказано інформацію щодо планувальних обмежень у використанні земельних ділянок та охоронних зон, а також відсутні будь-які викопіювання з Науково-проектної документації та Генерального плану.

Такі дії спричинили суттєві порушення вимог законодавства у сфері містобудування та охорони культурної спадщини, завдали шкоди державі, правам фізичних та юридичних осіб.

За параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] у ЄДЕССБ наявні відомості щодо зареєстрованого повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 02.09.2025 ІУ051250902475, назва об'єкта «Будівництво садового будинку на земельній ділянці (з к/н [REDACTED] селі [REDACTED]

статус документу: «діючий», замовник: Корпак Ірина Остапівна, схема намірів забудови земельної ділянки NB01:6910-8915-4814-8824 редакція №1 від 11.08.2025, статус

документу: «діючий», видавник: ФОП Оприск Роман Богданович [REDACTED]
сертифікат АА 003520.

За параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] у ЄДЕССБ наявні відомості щодо зареєстрованого повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 20.08.2025 ІУ051250819637 «Будівництво садового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

статус документу: «діючий», замовник: Бучко Богдан Любомирович, схема намірів забудови земельної ділянки NB01:8238-5886-5628-9117 редакція №1 від 13.08.2025, статус документу: «діючий», видавник: ФОП Оприск Роман Богданович [REDACTED]
сертифікат АА 003520.

Відповідно до частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль – це сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Відповідно до наданої фотофіксації на земельних ділянках виконуються вертикальне планування (терасування) схилу та фундаментні роботи шляхом облаштування буронабивних паль, прокладаються під'їзні шляхи.

Підпунктом 4 пункту 17 постанови Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» визначено: рішення про позбавлення виконавця кваліфікаційного сертифіката може бути прийнято Мінрозвитку або саморегулювальною організацією (в разі набуття нею делегованих повноважень) з підстав встановлення за результатами заходів архітектурно-будівельного контролю факту вчинення виконавцем двох і більше порушень вимог законодавства, будівельних норм, нормативно-правових актів та нормативних документів у сфері містобудування, обов'язковості застосування яких встановлено законодавством. Про факт вчинення виконавцем зазначених порушень орган архітектурно-будівельного контролю протягом трьох робочих днів з моменту встановлення такого факту інформує Мінрозвитку або саморегулювальною організацію.

Статтею 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено:

- об'єкти архітектурної діяльності (об'єкти архітектури) – будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів;

- архітектурне рішення – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду й інтер'єру об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, *викладений в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі*;

- проект – документація для будівництва об'єктів архітектури, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, вартісні показники конкретного об'єкта архітектури, та відповідає будівельним нормам і правилам.

Отже, садовий будинок є об'єктом архітектурної діяльності. Схема намірів забудови земельної ділянки є формою проектною документації, що містить: схему забудови

земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади, плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), ТЕП об'єкта будівництва, інформацію про планувальні обмеження, охоронні зони.

Абзацом другим частини першої статті 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено: архітектор, інші проектувальники, які здійснюють роботи по створенню об'єктів архітектури, *зобов'язані додержуватися норм і правил, вимог вихідних даних на проектування.*

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на культурний шар схилу, втратити стійкості скельного комплексу внаслідок втручання в геологічну структуру, ризику порушення прав громадян, законних інтересів Державного історико-культурного заповідника «ТУСТАНЬ», утвореного постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.1994 №687 з метою збереження та раціонального використання пам'ятки археології національного значення «Городище літописного міста Тустаня», VIII – XIII століття, с. Урич, охоронний №130024-Н.

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» – 5, «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>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.О.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.