

ВИСНОВОК № 190/02-4-02/25

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

від «18» 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

Нікітчина І.В.

Член Комісії

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Ковальова Євгенія Володимировича, вх.№ 1019/05-25 від 11.11.2025, щодо нового будівництва заблокованих житлових будинків на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та наданих пояснень поруч із приватним домоволодінням заявника по [REDACTED] встановлено факт проведення будівельних робіт забудовником «BLACK STONE Development» на сусідній ділянці до забудови за кадастровим номером [REDACTED] яку розділили на ділянки для будівництва за кадастровими номерами де проводиться будівництво з порушенням.

Забудовником виконано вертикальне планування на всій території будівництва, у тому числі вздовж межі з земельною ділянкою заявника, що призвело до повного оголення фундаменту паркану. Ґрунт знято до рівня основи фундаменту, внаслідок чого фундамент по всій довжині межі залишився без бокової підтримки з боку ділянки забудовника. У результаті паркан поступово втрачає стійкість, зафіксовано тріщини у тілі паркану, просідання ґрунту та розхитування конструкції, що створює загрозу обвалення огорожі та руйнування межі земельної ділянки.

Раніше, на початку забудови вздовж паркану було викопано два котловани з відстанню до ділянки заявника 3-4 м орієнтовною глибиною близько 3 м та довжиною близько 40 м.

Самовільне втручання у ґрунтовий масив спричиняє порушення стійкості прилеглої території, зсуви ґрунту та паркану, що створюють пряму загрозу життю та здоров'ю людей, які перебувають на території домоволодіння, порушення меж ділянки та руйнування підземних комунікацій.

Такі дії вказують на порушення вимог ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва», які передбачають обов'язок забудовника забезпечити стійкість існуючих споруд сусідніх територій та вжити заходів із запобігання їх руйнуванню під час виконання будівельних робіт.

Крім того, труби газопостачання виведені впритул до фундаменту паркана заявника. Таке розташування порушує вимоги безпечних відстаней, визначені ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», згідно з якими мінімальна відстань від підземних або наземних газопроводів до будівель, споруд та огорож повинна становити не менше 0.5 м, а в окремих випадках — до 2 м залежно від типу трубопроводу.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку «кадастровий номер [REDACTED]

[REDACTED] інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання, станом на дату надання відповіді не виявлено.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ, за параметром пошуку «кадастровий номер [REDACTED] встановлено наявність такої інформації: реєстрація повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 29.07.2025 ІУ051250724259 щодо об'єкту будівництва «Нове будівництво заблокованого житлового будинку садибного типу» за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] замовник: Фоменко Іван Володимирович (відмова від РНОКПП за релігійних переконань), схема намірів забудови земельної ділянки: реєстраційний номер NB01:2899-3367-0796-6098, редакція №1 від 23.07.2025, дата підписання: 23.07.2025; клас наслідків: СС1» статус документу: «діючий», реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01.08.2025 ІУ101250801439 щодо об'єкту будівництва «Нове будівництво заблокованого житлового будинку садибного типу» за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] Фоменко Іван Володимирович (відмова від РНОКПП за релігійних переконань). Технічна інвентаризація: реєстраційний номер: ТІ01:8695-3338-9580-0126, редакція №1 від 31.07.2025, дата підписання 31.07.2025, технічна організація: ТОВ «Валуєв та Партнери» (45180732); клас наслідків: СС1; статус документу: діючий.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ, за параметром пошуку «кадастровий номер [REDACTED] наявна інформація про зареєстровану технічну інвентаризацію від 27.08.2025 ТІ01:1974-7041-8619-7226 щодо об'єкта будівництва «Зблокований житловий будинок садибного типу за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] кадастровий номер: [REDACTED] замовник будівництва – Арцимович Олександр Дмитрович [REDACTED]

За параметром запиту кадастровий номер земельної ділянки у ДРРП наявна така інформація щодо:

- 1) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.08 га, об'єкт нерухомого майна (далі – ОНМ) закрито 10.10.2024, підстава: об'єднання об'єктів нерухомого майна, речове право (1/2 Васюкова Вікторія Юріївна, 1/2 Оніщенко Ганна Вячеславівна) погашено 10.10.2024.
- 2) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0643 га, реєстраційний номер ОНМ 3045627932224, дата державної реєстрації 13.11.2024, спільна часткова власність: 1/2 Васюкова Вікторія Юріївна, 1/2 Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 3) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0455 га, ОНМ закрито 11.12.2024, підстава: об'єднання об'єктів нерухомого майна, речове право (Оніщенко Ганна Вячеславівна) погашено 11.12.2024.
- 4) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.502 га, ОНМ закрито 11.12.2024, підстава: об'єднання об'єктів нерухомого майна, речове право (Васюкова Вікторія Юріївна) погашено 11.12.2024.
- 5) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.008 га, реєстраційний номер ОНМ 3064099632224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 6) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.008 га, реєстраційний номер ОНМ 3064099632224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 7) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.008 га, реєстраційний номер ОНМ 3064072432224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 8) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.008 га, реєстраційний номер ОНМ 3064059132224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 9) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0135 га, реєстраційний номер ОНМ 3064048632224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Арцимович Олександр Дмитрович; закінчений будівництвом об'єкт житловий будинок садибного типу, реєстраційний номер ОНМ 3196073232080, дата державної реєстрації 26.08.2025, загальна площа (кв.м): 142.6, житлова площа (кв.м): 41.4, адреса: [REDACTED]
[REDACTED] документи, подані для державної реєстрації: технічний паспорт ТІ01:1974-7041-8619-7226 від 27.08.2025, видавник: ФОП Вадим Добржанський, довідка про показники об'єкта нерухомого майна (прим. у технічній інвентаризації зазначено: «...при оформленні права власності на земельну ділянку Об'єкт знаходився в стані заміни стін та даху і тому не був проінвентаризований, але фактично побудований господарчим способом до 05.08.1992 року і згідно з листом Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 01.09.2011 № 40-12-2409 не відноситься до категорії самочинного будівництва і не потребує прийняття в експлуатацію»).
- 10) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.008 га, реєстраційний номер ОНМ 3064150032224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Васюкова Вікторія Юріївна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 11) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0081 га, реєстраційний номер ОНМ 3064160332224, дата державної реєстрації 11.12.2024, власник: Васюкова Вікторія Юріївна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.

- [illegible]

- 25) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0084 га, реєстраційний номер ОНМ 3149238432224, дата державної реєстрації 28.05.2025, спільна часткова власність: 1/2 Велика Аліна Валеріївна, 1/2 Оніщенко Ганна Вячеславівна. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.
- 26) [REDACTED] площа земельної ділянки 0.0150 га, реєстраційний номер ОНМ 3149258332224, дата державної реєстрації 28.05.2025, власник: Фоменко Іван Володимирович; закінчений будівництвом об'єкт житловий будинок садибного типу, реєстраційний номер ОНМ 3183791932080, дата державної реєстрації 04.08.2025, загальна площа (кв.м): 142.6, житлова площа (кв.м): 41.4, адреса: [REDACTED]
[REDACTED] документи, подані для державної реєстрації: декларації про готовність до експлуатації об'єкта від ІУ101250801439 від 01.08.2025, технічний паспорт ТІ01:8695-3338-9580-0126 від 31.07.2025.

Відомості щодо державної реєстрації договору суперфіцію, укладеного юридичною особою «BLACK STONE Development» з вищезазначеними фізичними особами, власниками земельних ділянок, у ДРРП не виявлено.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси 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 ВИРШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки на земельних ділянках з кадастровими

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І.В.
Член Комісії	[підпис]	Віннік О.Ю.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.