

ВИСНОВОК № 127/2-4-02/26

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

від «18» серпня 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.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення адвоката Британ Марії Романівни (в інтересах Туряниці Сергія Михайловича, Чудовського Костянтина Дмитровича), вх. № 11215/07-26, від 11 серпня 2026 року, щодо перевірки достовірності даних, наведених у декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 15.07.2026 ІУ101260715337 «Нове будівництво індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель і споруд контур [REDACTED], [REDACTED]», кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № 11547/08-26 від 18 серпня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, та наданих усних пояснень 15.07.2026 ДІАМ зареєстровано декларацію № ІУ101260715337 щодо об'єкта «Нове будівництво індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель і споруд», яка містить недостовірні відомості щодо виду та фактичного функціонального призначення збудованого об'єкта, недостовірність щодо об'єкта, заявленого як житловий будинок садибного типу, а також невідповідність завершеного будівництвом об'єкта планувальним обмеженням, установленим схемою намірів забудови.

У складі закінченого будівництвом об'єкта зазначено житловий будинок садибного типу та приналежну до нього господарську будівлю. Однак фактично збудована великогабаритна господарська споруда за своїми конструктивними, планувальними та функціональними характеристиками має ознаки тваринницького об'єкта, призначеного для утримання та вирощування свиней, а не допоміжної господарської будівлі садибного житлового домогосподарства.

На це вказує сукупність встановлених обставин, зокрема: значні габарити та витягнута форма будівлі; технологічний характер її планування; значна кількість однотипних вентиляційних/технологічних отворів; відсутність характерних ознак допоміжного побутового використання; публічне позиціонування цього об'єкта у соціальних мережах як ферми та об'єкта свинарства; фактичне використання споруди для утримання та розведення свиней.

Заявниками надано фотофіксацію та стверджується, що крім утримання значної кількості свиней окремою секцією наявні вівці.

Першочерговою істотною недостовірністю декларації є зазначення іншого виду та функціонального призначення фактично збудованого об'єкта: тваринницька будівля оформлена як господарська будівля, приналежна до індивідуального житлового будинку садибного типу. Вказане має принципове правове значення також для встановлення наявності права на виконання відповідних будівельних робіт.

Будівництво здійснювалось за спрощеною процедурою на підставі схеми намірів забудови за реєстраційним номером у ЄДЕССБ NB01:6346-9973-9260-7046. Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722 передбачає застосування такої схеми для будівництва індивідуальних (садибних) житлових, садових, дачних будинків та пов'язаних з такою забудовою господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення, не передбачає можливості її використання замість належних вихідних та проектних документів для будівництва самостійного об'єкта виробничого чи тваринницького призначення.

Крім того, сама постанова № 722 вимагає відповідності такої забудови містобудівній документації, а за її відсутності – цільовому призначенню земельної ділянки. Це розмежування підтверджується і класифікацією будівель: будівлі, призначені для сільськогосподарської діяльності, виділені в окремий клас 1271, а об'єкти для утримання тварин класифікуються як 1271.1 «Будівлі для тваринництва».

У декларації ІУ101260715337 спірна споруда оформлена як «Господарська будівля» – приналежна річ у складі садибної забудови, код ДКБС 1110.3.

Отже, фактично збудована споруда за своїм призначенням є тваринницьким об'єктом для здійснення фермерської діяльності, що означає не лише недостовірність відомостей декларації щодо виду об'єкта, але й те, що будівництво фактично іншого об'єкта здійснено без набуття права на виконання будівельних робіт саме щодо такого об'єкта та з використанням процедури, яка до нього не застосовується.

Крім того, згідно з даними ЄДЕССБ щодо житлового будинку, включеного до складу об'єкта, його техніко-економічні показники становлять: площа забудови – 27,04 кв. м; загальна площа – 20,94 кв. м; житлова площа – 6,52 кв. м; кількість житлових кімнат – 1; нежитлова площа – 14,42 кв. м. Водночас ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» поширюється, у тому числі, на проектування нових одноквартирних житлових будинків. Пунктом 5.19 ДБН В.2.2-15:2019 встановлено, що: площа загальної кімнати в однокімнатному житлі повинна становити не менше 14 кв. м; мінімальна площа спальні – 9 кв. м; мінімальна площа кухні – 8 кв. м, при цьому в однокімнатному житлі допускається її зменшення до 7 кв. м. Мінімальна площа суміщеного санвузла становить 4,9 кв. м. Таким чином, заявлена у ЄДЕССБ єдина житлова кімната площею 6,52 кв. м не відповідає мінімальній нормативній площі житлової кімнати.

За підрахунком: 14 кв. м – житлова кімната, 7 кв. м – кухня, 4,9 кв. м – суміщений санвузол (без урахування тамбуру, передпокою та принципу «трьох дверей») мінімальна сума площ зазначених приміщень вже складає 25.9 кв. м, проти загальної площі всього задекларованого житлового будинку становить лише 20,94 кв. м.

Наведене ставить під обґрунтований сумнів не лише відповідність будинку вимогам ДБН, але й достовірність його декларування та прийняття в експлуатацію саме як індивідуального житлового будинку садибного типу.

Додаткові ознаки недостовірності відомостей декларації впливають із невідповідності параметрів забудови планувальним обмеженням, установленим схемою намірів забудови NB01:6346-9973-9260-7046, яка була використана як правова

підстава для будівництва. У планувальних обмеженнях цієї схеми прямо встановлено обов'язок розташувати об'єкти: з відступом від червоної лінії 7,00 м та 6,70 м; з відстанню до межі земельної ділянки зі східної сторони – 18,00 м. Разом з тим фактичне будівництво здійснено без дотримання вказаних обмежень: обидві будівлі розміщені на відстань 3,00 – 3,2 м до визначених червоних ліній, а великогабаритна виробнича будівля знаходиться у східній частині земельної ділянки на відстані близько 4 м від східної межі.

Декларація про готовність об'єкта до експлуатації від 15.07.2026 ІУ101260715337 містить недостовірні дані, які приховують будівництво фактично іншого об'єкта та відсутність належних правових підстав для його будівництва.

Фактична експлуатація збудованого об'єкта як тваринницького вже спричиняє негативний вплив на умови проживання мешканців та одночасно створює реальну загрозу негативного впливу на життя і здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

Зокрема, мешканцями вже фактично фіксуються: стійкий неприємний запах (сморід), безпосередньо пов'язаний з утриманням значної кількості свиней та накопиченням продуктів їх життєдіяльності; забій тварин на території об'єкта, що додатково пов'язаний з утворенням відходів та побічних продуктів тваринного походження; постійний рух вантажного транспорту, тракторів та іншої важкої техніки, який спричиняє шум, вібрацію, запилення та додаткове транспортне навантаження на територію житлової забудови; систематичне утримання та вирощування свиней у безпосередній близькості до існуючих житлових будинків.

Зазначена діяльність здійснюється в межах житлової забудови та безпосередній близькості до місць постійного проживання людей, у тому числі сімей з малолітніми дітьми. Крім уже зафіксованого негативного впливу, функціонування тваринницького об'єкта за таких умов створює реальні ризики: забруднення атмосферного повітря продуктами розкладання гною та іншими викидами, характерними для утримання тварин; потрапляння гною, органічних відходів, стічних вод та інших забруднюючих речовин у ґрунт; забруднення ґрунтових та поверхневих вод у разі неналежного збору, зберігання чи відведення стоків; поширення патогенних мікроорганізмів, комах та гризунів; виникнення санітарно-епідеміологічних і ветеринарних ризиків, пов'язаних з утриманням значного поголів'я тварин, їх переміщенням та забоєм; посилення шумового, транспортного та іншого техногенного навантаження на житлову територію.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) отримано інформацію щодо автоматичної реєстрації засобами ЄДЕССБ повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 25.02.2026 ІУ051260225837, назва об'єкта «Нове будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд», клас наслідків СС1, на підставі схеми намірів забудови земельної ділянки NB01:7461-4942-8337-2361 від 21.02.2026, видавник: ФОП Віровбал Володимир Йосипович (2337009953), статус документів «діючі», замовник: Лютнянська Ганна Юріївна.

29.05.2026 ДІАМ прийнято запит, що надійшов через дію, щодо коригування проєктної документації – схеми намірів забудови земельної ділянки NB01:6346-9973-9260-7046 від 27.05.2026, назва об'єкта будівництва: «Нове будівництво індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських

будівель і споруд контур [REDACTED]», видавник: ФОП Віровбал Володимир Йосипович (2337009953), статус документа «діючий».

Основні ТЕП NB01:7461-4942-8337-2361: житловий будинок садибного типу: площа забудови, м2: 100, загальна площа, м2: 80.17, загальна площа приміщень, м2: 80.17, житлова площа приміщень, м2: 31, кількість поверхів, 1; господарська будівля (господарський блок): площа забудови, м2: 36;

Основні ТЕП NB01:6346-9973-9260-7046: житловий будинок садибного типу: площа забудови, м2: 27.04, загальна площа, м2: 20.94, загальна площа приміщень, м2: 20.94, житлова площа приміщень, м2: 11.7, кількість житлових кімнат, од: 1, нежитлова площа, м2: 9.24, кількість поверхів, 1; господарська будівля (господарський блок): площа забудови, м2: 332.74;

З аналізу графічних матеріалів NB01:7461-4942-8337-2361 та NB01:7461-4942-8337-2361, виконаних атестованою особою Віровбалом Володимиром Йосиповичем (АА003555, АА 000717, АА 003418) схеми відображають містобудівну ситуацію відмінну одна від одної.

За схемою NB01:7461-4942-8337-2361 на північ та південь від проєктованого житлового будинку на відстані 8 м розташовуються житлові будинки на суміжних земельних ділянках, земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] західною фасадною стороною 20.6 м виходить на вулицю [REDACTED], лінія регулювання забудови відображена на відстані 6 м від червоної лінії вулиці.

За схемою ТЕП NB01:6346-9973-9260-7046 на північ від проєктованого житлового будинку відстань до житлових будинків на суміжних земельних ділянках не відображається, натомість відображено, що земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] є кутовою, західною фасадною стороною 20.6 м виходить на вулицю [REDACTED], північною фасадною стороною 131.11 м - на іншу вулицю без назви, лінія регулювання забудови відображена на відстані 3 м від червоних ліній обох вулиць.

NB01:6346-9973-9260-7046 не враховано встановлені планувальні обмеження, а також вимоги пунктів 5.18. ДБН В.2.2-15:2019 щодо нижньої межі площі одноквартирного будинку, наведеній у таблиці 1 пункту 5.19. (28 кв. м).

Також шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) підтверджено інформацію щодо автоматичної реєстрації засобами ЄДЕССБ декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 15.07.2026 ІУ101260715337 «Нове будівництво індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель і споруд контур вул. [REDACTED]», технічної інвентаризації ТІ01:0619-0667-7072-0428, технічний паспорт № 247 від 13.07.2023, видавник: ФОП Федоренко Богдан Володимирович (АР 022372, АЕ 003848), основні ТЕП: житловий будинок садибного типу літ. «А»: площа забудови, м2: 27.04, загальна площа, м2: 20.94, загальна площа приміщень, м2: 20.94, житлова площа приміщень, м2: 6.52, кількість житлових кімнат, од: 1, нежитлова площа, м2: 14.42, кількість поверхів, 1; господарська будівля (господарський блок) літ. «Б»: площа забудови, м2: 332.74, NB01:6346-9973-9260-7046.

Водночас зазначені у ТІ01:0619-0667-7072-0428 ТЕП не відповідають ТЕП у NB01:6346-9973-9260-7046.

Відповідно до статті 91 Земельного кодексу України власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Згідно з постановою Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (ВССУ) від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, *недодержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил*, а також зміну окремих конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність.

Відповідно до пункту 7.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» особисті селянські та фермерські господарства у селищах та селах з утриманням великої рогатої худоби або свиней від 10 до 30 голів, овець від 10 до 50 голів, птиці від 30 до 100 голів санітарно-захисна зона має становити не менше 50 м від житлової забудови за умови дотримання встановлених вимог щодо утилізації відходів їх життєдіяльності.

Фермерські господарства у селищах, селах з утриманням великої рогатої худоби або свиней від 31 до 200 голів, овець – від 50 до 1000 голів, птиці – від 100 до 1000 голів необхідно розміщувати на відокремлених ділянках з дотриманням розмірів санітарно-захисних зон згідно з ДСП 173-96.

Для фермерських господарств, що належать до підприємств змішаного типу, санітарно-захисну зону слід приймати більшою з тих, що потребують окремі типи тваринницьких будівель, або окремі виробництва, але не менше ніж 100 м від житлової забудови.

При архітектурно-планувальній організації особистих селянських та фермерських господарств здійснюється розмежування виробничої та житлової зони. Не допускається блокування житлових приміщень з виробничими фермерськими приміщеннями.

Примітка. Утримання худоби у меншій кількості ніж позначено в нормах допускається згідно з санітарними і зооветеринарними нормами на присадибних ділянках без їх розмежування та функціонального розподілу.

При утриманні в особистих селянських та фермерських господарствах разом поголів'я великої рогатої худоби, свиней, овець та інших тварин в одній будівлі проводиться розподіл приміщень на ізольовані секції для окремих тварин. При вигульному утриманні птиці відстань до тваринницьких приміщень повинна бути 100 м, при клітковому утриманні – 50 м.

Відповідно до таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд Додатка 3 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері

будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» будівлі для тваринництва (код 1271.1) слід розміщувати в зоні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій на земельних ділянках з цільовим призначенням:

- 01.01 - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,
- 01.02 - для ведення фермерського господарства,
- 01.03 - для ведення особистого селянського господарства,
- 01.04 - для ведення підсобного сільського господарства
- 01.09 - для дослідних і навчальних цілей,
- 01.10 - для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства,
- 01.11 - для надання послуг у сільському господарстві.

Згідно з Додатком № 5 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 № 173 (ДСП 173-96) розмір санітарно-захисної зони для свинарських ферм в селянських (фермерських) господарствах має становити не менше: на 15 голів – 25 м, на 30 голів – 50 м, на 50 голів – 75 м, на 75 голів – 100 м, на 100 голів – 150 м, на 150 голів – 300 м, на 200 голів – 400 м.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на життя та здоров'я людини (забруднення атмосферного повітря, поверхневих вод і ґрунтів, санітарно-епідеміологічні і ветеринарні ризики, посилення шумового, транспортного та іншого техногенного навантаження на житлову територію, недотримання санітарно-захисної зони до житлової забудови).

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 7³ 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

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.