

ВИСНОВОК № 148/02-4-02/26

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

від «22» вересня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення ТОВ «Проектна експертиза» (45176307), вх.№ 12185/07-26 від 02 вересня 2026 року, щодо нового будівництва захисної споруди цивільного захисту (укриття) для учасників освітнього процесу Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпровської області за адресою: [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів - зауваження до проєкту, вх.№ 13228/07-26 від 22 вересня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, ТОВ «Проектна експертиза» отримано авторські права на проєкт будівництва здійснюється авторський нагляд на відповідність будівництва проєктним рішенням, проте виявлено недоліки проєктної документації, виконаної ТОВ «Архітектон», порушуються перед замовником питання щодо необхідності виправлення/внесення змін до проєктної документації, яке на дату розгляду комісією ніяк не вирішено.

За результатами перегляду проєктної документації на будівництво захисної споруди цивільного захисту (укриття) Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпровської області заявником встановлено технічні помилки у розрахунках металу, визначенні кількості та ваги металевих конструкцій, фактичної потреби в арматурі, невідповідності у специфікаціях. Виявлено проблеми з розрахунковою продуктивністю вентиляційної системи, необхідність коригування системи вентиляції – проєктна продуктивність вентиляції не відповідає вимогам, наведеним у ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», проєктні рішення не забезпечують необхідний повітрообмін. Відсутній розділ димовидалення. Порушено основні архітектурно-планувальні та технологічні рішення, недостатність площі для переховування заявленої кількості учнів та персоналу (не вистачає 271.53 кв.м для розміщення 197 учнів та 3 осіб персоналу), не вистачає господарських приміщень, технологічним процесом порушена евакуація із захисної споруди (відсутній коридор). Потребує коригування розділ електротехнічних рішень та передбачене проєктом обладнання.

22.10.2025 було проведено робочу нараду з питань, які виникли під час виконання будівельних робіт. За результатами наради було зафіксовано необхідність опрацювання виявлених недоліків проєктної документації та створення робочої групи для їх вирішення, необхідність отримання підтверджень щодо помилок проєкту та подальшого коригування проєктної документації.

14.11.2025 Підгородненська міська рада повідомила листом № 3791 ТОВ «Архітектон» з проханням надати пояснення щодо підтвердження або скасування виявлених помилок в проєктній документації, з посиланням на вимоги норм та інших нормативних документів в галузі будівництва та на конкретні розділи проєктної документації, долучено лист ТОВ

«Проектна Експертиза» від 05.11.2025 № 94-02 з переліком виявлених недоліків, а також повідомило, що наявність зазначених вище недоліків призвела до зупинки будівельних робіт, невиконання графіку робіт, порушення термінів введення об'єкта в експлуатацію.

25.12.2025 Виконавчим комітетом Підгородненської міської ради було прийнято рішення про коригування проектно-кошторисної документації за цим об'єктом з метою приведення проектно-кошторисної документації у відповідність до чинних норм, виправлення проектних помилок та врахування додаткових робіт, виявлених під час виконання будівельно-монтажних робіт.

Проте, незважаючи на встановлені недоліки та прийняте рішення про коригування проектно-кошторисної документації, у липні 2026 року замовником було укладено договір з іншим підрядником та відновлено виконання будівельних робіт за не відкоригованою проектною документацією.

Тобто будівельні роботи фактично продовжуються за проектом, щодо якого були виявлені технічні помилки та невідповідності. Наявність таких недоліків була доведена до відома замовника. Питання коригування проекту розглядалося на робочій нараді. Уповноваженим органом місцевого самоврядування прийнято окреме рішення про коригування проектно-кошторисної документації. За результатами перевірки проектних рішень були встановлені недоліки, що можуть впливати на безпеку та функціональність захисної споруди. При цьому ТОВ «Проектна експертиза» окремо повідомило, що проектна організація ТОВ «Архітектон» не надала проектну документацію у редагованих форматах, у зв'язку з чим строки її коригування збільшуються.

Враховуючи викладене, заявником порушується питання проведення позапланової перевірки на об'єкті будівництва: «Будівництво захисної споруди цивільного захисту (укриття) для учасників освітнього процесу Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпропетровської області за адресою: [REDACTED]

[REDACTED]» на відповідність фактично виконаних будівельних робіт та таких, що виконуються затвердженій проектній документації; вимогам чинних будівельних норм та стандартів; вимогам ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» зі змінами; проектним рішенням щодо несучих конструкцій; проектним архітектурно-планувальним та технологічним рішенням; проектним рішенням щодо вентиляції та повітрообміну; проектним рішенням щодо електротехнічного обладнання; вимогам щодо безпеки та можливості використання споруди за її функціональним призначенням; перевірити, чи внесені до Реєстру будівельної діяльності відповідні відомості про коригування проектної документації та чи набув замовник право на продовження виконання будівельних робіт після зміни проектних рішень; перевірити правомірність відновлення у липні 2026 року будівельних робіт із залученням нового підрядника за проектною документацією, щодо якої раніше було встановлено необхідність коригування.

Крім того заявником зазначено, що питання виявлених недоліків у проектній документації за позовом Підгородненської міської ради Дніпропетровського району Дніпропетровської області (05520750) до ТОВ «Архітектон» (13318790) про стягнення штрафних санкцій у сумі 99980 грн за договором № 7 від 07.06.2024 розглядалося в суді.

Так, зокрема, з матеріалів рішення Господарського суду Вінницької області від 31.08.2026 у справі 902/337/26 встановлено: 07.06.2024 Спаський ліцей Підгородненської міської ради Дніпропетровської області та ТОВ «Архітектон» уклали Договір № 7. Загальна вартість робіт за даним договором склала 499900.00 грн. без ПДВ.

Відповідно до Договору на проектування виконавець прийняв на себе зобов'язання виконати роботи з розроблення проектно-кошторисної документації та отримання позитивного експертного звіту по об'єкту «Будівництво захисної споруди цивільного захисту (укриття) для учасників освітнього процесу Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпропетровської області за адресою: [REDACTED]

██████████. Фінансування робіт, що становлять предмет даного Договору, відбувається за рахунок коштів місцевого бюджету по мірі надходження бюджетних коштів.

Згідно з пунктом 4.9. Договору на проектування виконавець про розробці проектної документації забезпечує:

- відповідність діючим нормативним документам;
- відповідність проектних рішень вихідним даним та дозвільним документам;
- експлуатаційну надійність та безпечність об'єкта проектування;
- відповідність обсягу та якості робіт умовам цього Договору.

Відповідно до пункту 6.3. Договору на проектування, в разі виявлення недоліків проектно-кошторисної документації, включаючи недоліки, виявлені згодом у ході будівництва, а також у процесі експлуатації об'єкта, створеного на основі виконаної проектно-кошторисної документації, виконавець сплачує замовнику штраф у розмірі 20 % від ціни договору та зобов'язаний безоплатно переробити проектно-кошторисну документацію, а також відшкодувати завдані збитки.

09.05.2025 позивач та ТОВ «Україна-будсервіс» уклали Договір № 41 та визначили ціну, яка складає без ПДВ 42077194.89 грн., ПДВ у сумі 8415438.98 грн.

Джерела фінансування: державний бюджет 40394107.29 грн; місцевий бюджет 10098526.38 грн.

Листом № 99-02 від 05.11.2025 ТОВ «Проектна експертиза» повідомила позивача, що після проведення робочої наради від 22.10.2025, вказаним товариством було виявлено недоліки проектної документації, виконаної відповідачем та зазначено перелік вказаних недоліків (а.с.19 т.1).

Листом за № 3808 від 18.11.2025 позивач звернувся до відповідача, в якому повідомив, що авторським наглядом в ході будівництва об'єкту «Будівництво захисної споруди цивільного захисту (укриття) для учасників освітнього процесу Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпропетровської області за адресою: ██████████, ██████████» авторським наглядом було виявлено недоліки проектно-кошторисної документації виготовленої відповідачем на виконання Договору на проектування та зазначено перелік виявлених недоліків (а.с.16 т.1).

Розглянувши отримані зауваження до проектно-кошторисної документації, відповідач листом надав позивачу свої відповіді на вказані позивачем зауваження (а.с.17, 18 т.1). У вказаному листі визнав наявність недоліків у проектно-кошторисній документації, розробленій на підставі Договору на проектування.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва отримано відомості щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 06.06.2025 ІУ012250604634 «Нове будівництво захисної споруди цивільного захисту (укриття) для учасників освітнього процесу Спаського ліцею Підгородненської міської ради Дніпровської області за адресою: ██████████, ██████████», клас наслідків (відповідальності): СС2, замовник: Підгородненська міська рада Дніпровського району Дніпропетровської області (05520750), проектна документація PD01:4105-2713-1415-4777 редакція №2 від 21.05.2025, проєктант: ТОВ «Архітектон» (13318790), експертиза ЕХ01:1459-5230-6580-8105 редакція №2 від 22.05.2025, експертна організація: Вінницька обласна комунальна установа «Служба технічного нагляду за об'єктами житлово-комунального господарства» (34213875), затвердження проектної документації ZA01:8627-4221-7103-9463 від 23.05.2025 (замовник: Спаський ліцей Підгородненської міської ради Дніпропетровської області (26368401), підписант: Волок Ксенія Віталіївна), ZA01:6762-1801-3037-5309 від 03.06.2025 (замовник: Підгородненська міська рада Дніпровського району Дніпропетровської області (05520750), підписант: Старосельський Михайло Святославович).

14.08.2026 ДІАМ прийнято запит про зміну даних ІУ012250604634-4. Підстави внесення змін: зміна генпідрядника, змінено відповідальних за проведення авторського нагляду, змінено відповідальних за проведення технічного нагляду, зміна відповідальної особи за виконання робіт.

Відомості щодо коригування проєктної документації до ДІАМ не надходили.

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

Відповідно до Закону України «Про відповідальність у сфері містобудівної діяльності» суб'єкти містобудування, які здійснюють проєктування об'єктів, експертизу проєктів будівництва, несуть відповідальність за передачу замовнику проєктної документації для виконання будівельних робіт на об'єкті, розробленої з порушенням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних для проєктування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, у тому числі щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, незабезпечення приладами обліку води і теплової енергії, а також зниження класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва.

Крім того передбачена відповідальність за неподання чи несвоєчасне подання замовником інформації про коригування проєктної документації у випадках, коли подання такої інформації є обов'язковим згідно із законодавством.

Відповідно до пункту 11 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) протягом періоду воєнного стану органами державного архітектурно-будівельного контролю здійснюються позапланові заходи державного архітектурно-будівельного контролю на об'єктах будівництва, роботи на яких виконуються за рахунок бюджетних коштів.

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 ВИРШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.