

ВИСНОВОК № 175/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «28» жовтня 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

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І.В.

Рябчинський А.М.

Віннік О.Ю.

Калиновський Є.А.

Сударенко Д.В.

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення АБ «УКРГАЗБАНК» (23697280), вх.№ 13114/07-25 від 06 жовтня 2025 року, щодо реконструкції майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс за адресою: [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ 14177/07-25 від 28 жовтня 2025 р.

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

Відповідно до матеріалів звернення, додаткових матеріалів та усних пояснень по [REDACTED]

(на даний час АТ «КИЇВПРОЕКТ») здійснює будівельні роботи за дозволом на будівельні роботи від 19.09.2019 ІУ113192621755 «Реконструкція майнового комплексу - будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс [REDACTED] у [REDACTED]. Згідно з паспортом об'єкта роботи з реконструкції належної ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» будівлі розпочато 06.08.2021.

Станом на 19.09.2019 АБ «УКРГАЗБАНК» був співвласником будівлі за адресою: [REDACTED] з АТ «КИЇВПРОЕКТ».

Нежилий будинок (літ. А), загальною площею 20743,0 кв.м та нежилий будинок (літ. Б), загальною площею 12650,8 кв.м, згідно з умовами договорів, укладених між АБ «УКРГАЗБАНК» та ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» про поділ нежитлового будинку, що є спільною частковою власністю, посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Каравай Н.В. за реєстровими № 356 та 357, були поділені 06.05.2020.

Відповідно до договорів про поділ нежитлового будинку, новоутворені об'єкти нерухомого майна, знаходяться на земельній ділянці площею 0,7746 га, кадастровий номер [REDACTED]

За параметром запиту [REDACTED] у ДРРП актуальні відомості щодо об'єктів нерухомого майна (ОНМ), що належать на праві власності АБ «УКРГАЗБАНК» (23697280):

-група нежитлових приміщень № 1, (в літ. А), загальною площею 4119.7 кв.м, реєстраційний № ОНМ 207739818000;

-група нежитлових приміщень № 2, (в літ. Б), загальною площею 2565.8 кв.м, реєстраційний № ОНМ 2077393680000;

та щодо ОНМ, що належать на праві власності АТ «КИЇВПРОЕКТ» (04012780):

-група нежитлових приміщень № 2, (в літ. А), загальною площею 16623.3 кв.м, реєстраційний № ОНМ 207739948000;

-група нежитлових приміщень № 1, (в літ. Б), загальною площею 10083 кв.м, реєстраційний № ОНМ 207739538000.

З моменту початку проведення будівельних робіт з реконструкції, належні банку ОНМ зазнали значних пошкоджень: тріщини примикання перегородок та колон до зовнішніх стін на різних поверхах, стінах підвалу, зовнішніх стінах головного та дворових фасадів, коридорі 7-поверху, ліфтових холах, в зоні деформаційного шва в місцях переходів між будівлями, просідання підлоги, масові пошкодження підвісної стелі на всіх поверхах, тощо.

У 2022 році внаслідок появи тріщин у будівельних конструкціях ОНМ Банком був замовлений моніторинг їх стану:

- Технічний звіт ТОВ «БК Моноліт Сталь» про технічне спостереження тріщинами будівлі Банку за адресою: [REDACTED]

- Технічний звіт ТОВ «БК Моноліт Сталь» про експертне визначення просторового положення будівлі Банку за допомогою геодезичного знімання для подальшого спостереження його положення (шифр 13-09-22-ОБ).

Заявником надано копію Висновку судового експерта Махині О.В. від 22.09.2023 № 23-55/ТО за результатами проведення будівельно-технічного дослідження групи нежитлових приміщень №1 (в літ. А), групи нежитлових приміщень за адресою №2 (в літ. Б).

Дослідження об'єктів виявило, що нежитлові приміщення № 1 (в літ. А) і № 2 (в літ. Б) розташовані в частині будівлі, що конструктивно не відокремлена від іншої частини комплексу деформаційним швом, а тому деформації конструкцій частини комплексу, що підлягає реконструкції, може вплинути на конструкції об'єкта дослідження. Це підтверджується наявністю деформацій і тріщин, що виникли у будинку у період реконструкції.

В процесі обстеження виявлено, що сусідня частина комплексу розбирається із демонтажем усіх конструкцій. Згідно з ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» для забезпечення комплексної безпеки будівництва має бути одержано:

- розроблення проектно-конструкторських і організаційно-технологічних рішень із захисту об'єктів прилеглої забудови від техногенного впливу будівництва та забезпечення умов їх нормальної експлуатації, захист навколишнього середовища, забезпечення безпечності виробничого процесу будівельно-монтажних робіт;

- заходи із захисту об'єктів прилеглої забудови від техногенного впливу будівництва та забезпечення умов їх нормальної експлуатації;

- заходи із забезпечення безпеки осіб, що перебувають на об'єктах прилеглої забудови та знаходяться поблизу будівельного майданчика.

При цьому, у проектно-технологічній документації окреслюють небезпечні зони на будівельних майданчиках та ділянках робіт, у яких під час будівництва постійно діятимуть або потенційно можуть діяти виробничі чинники, небезпечні для людей, прилеглих будівель. Згідно ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека в будівництві» (табл. Е.1) при висоті можливого падіння вантажу (предмета) до 20 м, межа небезпечної зони сягає до 7 м, що відповідно включає в себе частину даху будівлі, яка досліджувалась.

В процесі обстеження виявлені захисні екрани, але на окремих ділянках, на думку експерта, вони не перекривають небезпечної зони над будівлею, яка досліджується, а їх конструкція не забезпечує захист від можливого падіння конструкції, що демонтується безпосередньо над будівлею.

Згідно ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека в будівництві» у проектно-технологічній документації необхідно зазначити заходи щодо тимчасового чи постійного закріплення або підсилення конструкцій будівлі, що розбирається, з метою

запобігання випадковому обваленню конструкцій або частини будівлі. В процесі обстеження не було виявлено достатнє забезпечення виконання цієї вимоги.

В процесі дослідження встановлено, що розбирання конструкцій на частині будівлі, що межує з [REDACTED] безпосередньо впливає на технічний стан конструкцій будівлі, що досліджується. Про це свідчить наявність тріщин. Враховуючи те, що ці частини комплексу, не відокремлені між собою деформаційним швом, то такий негативний вплив може бути збільшений в процесі демонтажу інших частин прилеглої будівлі.

Дослідження конструктивних особливостей комплексу виявило можливе посилення небезпечного впливу на технічний стан будівлі наступного виконання робіт із демонтажу конструкцій.

Дослідження заходів щодо комплексної безпеки будівництва (реконструкції) комплексу будинків, до якої належить об'єкти дослідження, встановило невідповідність вимогам ДБН В. 1.2-12-2008. «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека в будівництві», загрозу для безпечного перебування в будівлі у період виконання будівельних робіт, перебування працівників в будівлі на період демонтажу сусідньої частини будівлі забороняється.

На момент обстеження встановлено, що технічний стан конструкцій об'єкту в цілому – «задовільний», тобто, категорія технічного стану «2», при цьому окремі елементи (стіни) на другому поверсі будівлі можна віднести до категорія технічного стану «3» – непридатні до нормальної експлуатації. Але необхідно врахувати, що прилеглій будівлі, не виконувались роботи щодо зведення підземної частини будинку, що може значно вплинули на технічний стан ґрунтових основ і несучих конструкцій будинку. Тому рекомендується продовжувати здійснювати моніторинг технічного стану будівлі.

Дослідження конструктивних особливостей комплексу виявило можливе посилення небезпечного впливу на технічний стан будівлі наступного виконання робіт із демонтажу конструкцій, дослідження заходів комплексної безпеки будівництва (реконструкції) комплексу будинків – невідповідність вимогам ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» і ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека в будівництві», загрозу для безпечного перебування в будівлі у період виконання будівельних робіт. Перебування працівників в будівлі на період демонтажу сусідньої частини будівлі забороняється.

Внаслідок продовження будівельних робіт АТ «КИЇВПРОЕКТ» стан будівлі Банку значно погіршився. Протягом 2024 року ТОВ «Мідленд Девелопмент Україна» здійснювало спостереження за динамікою розкривання тріщин в конструкції будівлі, для фіксування змін у тріщинах компанією було встановлено 33 «маяки».

Згідно з наданим ТОВ «Мідленд Девелопмент Україна» звітом станом на 13.12.2024 зазнали зміни ширини розкриття тріщин у підвалі, на третьому поверсі та шостому поверхах будівлі. У 2025 році відбувається подальше погіршення стану Будівлі.

Наведені вище факти, недотримання вимог державних будівельних норм при проведенні робіт, неналежний контроль за діями генерального підрядника при виконанні ним робіт з реконструкції зумовили спричинення АТ «КИЇВПРОЕКТ» шкоди будівлі Банку.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №83 від 04.03.2015 Публічне акціонерне товариство Акціонерний Банк «УКРГАЗБАНК» віднесено до переліку об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави.

Відповідно до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва встановлено актуальні відомості, зокрема, останні зміни до дозволу на виконання будівельних робіт від 19.09.2019 ІУ113192621755 зареєстровані 04.08.2025, назва об'єкта: «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під

багатофункціональний комплекс по [REDACTED] у [REDACTED] клас наслідків ССЗ, замовник – ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» (04012780), проектну документацію PD01:9007-1168-2251-3351 редакція №2 від 06.02.2025, розроблену ТОВ «Проектні Інновації» (39897725) ГАП Власенко Олексій Петрович (АА 004926), затверджено замовником 24.02.2025, завдання на проектування ZP01:8232-0710-6176-7513 редакція № 3 від 19.02.2025, експертиза проекту EX01:1317-3821-0913-6688 редакція №2 від 21.02.2025 ТОВ «Укреспектбудпроект» (41839133), експертний звіт № 15/24 від 20.09.2024 позитивний, земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.7746 га, цільове призначення згідно з ДЗК: 03.11 – для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки, з 30.04.2020 перебуває у користуванні ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» (04012780) за договором оренди. Авторський нагляд здійснює Власенко Олексій Петрович (АА 004926), технічний нагляд – ФОП Заросінський Олександр Дмитрович (АТ 008998), генеральний підрядник ТОВ «Бориспільміськбуд» (34536374), головний виконроб Донцов Володимир Іванович.

Враховуючи викладене, з метою запобігання подальшого пошкодження будівлі Банку наявна необхідність проведення перевірки відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт, які проводяться на замовлення АТ «КИЇВПРОЕКТ» за адресою: [REDACTED] вимогам ДБН В.1.2-12:2008. «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-5:2007 «Науково-технічний супровід будівельних об'єктів».

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я 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 ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – немає, «утримались» – 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]	Калиновський Є.А.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.