

ВИСНОВОК № 30/02-4-02/25

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

від «10» березня 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.
Заступник голови Комісії	Рябчинський А.М.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Виконавчого комітету Великобагачанської селищної ради (41830544), вх.№ 2607/07-26 від 03 березня 2026 року, щодо реконструкції нежитлової будівлі за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення, та усних пояснень, у прибережній захисній смузі р. Псел, на земельній ділянці комунальної власності з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.0351 га, цільовим призначенням 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, за адресою: [REDACTED]

Великобагачанська ТГ, [REDACTED] здійснюється самочинна реконструкція існуючої споруди комерційного призначення шляхом надбудови, дозвільні документи на виконання будівельних робіт відсутні. Замовник будівництва: Бут Олександр Іванович, якому зазначена земельна ділянка надана у довгострокову оренду строком на 49 років за договором оренди від 15.12.2013, дата закінчення дії: 15.12.2052.

Згідно з інформаційними довідкою з ДРРП, доданою до звернення, за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] право власності на об'єкти нерухомості: дачний будинок А1, А2, а 1999 р. побудови (площа земельної ділянки 394 кв.м), нежитлова будівля А2 2001 р. побудови, будівля Б1 2001 р. побудови. Власник: Бут Олександр Іванович. Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 20.04.2012.

Правовий режим прибережних захисних смуг визначається статтями 60-62 Земельного кодексу України та статтями 88-90 Водного кодексу України.

За змістом статті 60 Земельного кодексу України, статті 88 Водного кодексу України прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів. У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів - згідно з частиною другою цієї статті.

Інформацію щодо існуючих планувальних обмежень у затвердженій містобудівній документації [REDACTED] заявником не надано.

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України. Відповідно до статті 61 Земельного кодексу України, статті 89 Водного кодексу України прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах *забороняється будівництво будь-яких споруд* (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), *у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів тощо*. Об'єкти, що знаходяться в прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також *ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг*.

Відповідно до Національного класифікатора НК 018:2023 споруди – структури, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи. Будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлено законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон).

Відповідно до абзацу другої частини першої статті 24 Закону забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Частиною першою статті 34 Закону визначено, замовник має право виконувати будівельні роботи після:

- подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України;

- видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Зазначені у частині першій цієї статті документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку [REDACTED]

[REDACTED] відсутні відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, проектної документації, документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Водночас відповідно до підпункту першого пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» протягом періоду воєнного стану дозволено проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб - підприємців відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим та восьмим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, а також з підстав, визначених абзацом дев'ятим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та абзацом одинадцятим частини третьої статті 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

Таким чином, змінами до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», внесеними постановою Кабінету Міністрів № 121 від 28.01.2026, на період воєнного стану, зокрема, дозволено здійснення позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю за рішенням Мінрозвитку за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України та на підставі звернення фізичної особи (фізичних осіб).

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, з урахуванням підпункту першого пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

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.А.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.