

ВИСНОВОК № 108/2-4-02/26

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

від «14» липня 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.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернень Хабібулліна Вадима Монеv'яровича, вх. № 387/05-26, Х/2497/08-26, Х/2506/08-26, Х/2669/08-26 від 29.06.2026, 06.07.2026, 06.07.2026, 14.07.2026, щодо нового будівництва комплексу будівель та споруд на земельних ділянках: [REDACTED], за адресами: [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях та усних пояснень, заявником вбачаються ймовірне підроблення документів, недостовірне декларування та можливе масштабне самочинне будівництво об'єктів дорожнього сервісу (гаражі, автомийка, шиномонтаж) та готельного комплексу за адресами: [REDACTED].

Заявникові невідомо що саме фактично будується; чи відповідає фактичний об'єкт тому, який зазначений у документах; чи дотримані державні будівельні норми; чи виконані вимоги пожежної безпеки; чи законно виконано підключення до електричних та газових мереж, якщо вони використовуються, чи законно виконано водопостачання, водовідведення, чи відповідають несучі конструкції державним будівельним нормам, чи не створює експлуатація такого об'єкта небезпеки для сусідніх земельних ділянок, будівель та людей.

Невідомість цих обставин на думку заявника становить потенційну загрозу, зокрема, якщо масштабне будівництво здійснюється без належної державної перевірки, то ніхто сьогодні не може гарантувати, що інженерні мережі прокладені відповідно до проєктної документації. Ніхто не може підтвердити відсутність ризиків коротких замикань, пожеж, витоків газу, аварій водопровідних або каналізаційних мереж, підтоплення сусідніх земельних ділянок, пошкодження існуючих комунікацій або інших небезпечних наслідків. Якщо фактично споруджується не індивідуальний гараж, а значно більший комплекс, чи то наприклад комплекс СТО, чи готельний комплекс — то навантаження на інженерну інфраструктуру, транспортну мережу, електропостачання, водопостачання та інші комунікації істотно збільшується.

Тобто, лише після проведення такої перевірки можна буде зробити об'єктивний висновок чи відповідає фактичне будівництво документам, чи відсутні порушення будівельного законодавства, чи не створюється загроза життю і здоров'ю людей, чи не порушуються права власників сусідніх земельних ділянок, чи дотримано державних будівельних норм.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру дозвільних документів Єдиної електронної системи у сфері будівельної діяльності та її архівної складової за параметром пошуку «адреса: [REDACTED]» (далі – ЄДЕССБ) отримано відомості щодо реєстрації Управлінням Державної архітектурно-будівельної інспекції в Івано-Франківській області декларації про готовність об'єкта (господарських) ІФ19112120688, назва об'єкта «Гараж», проектування здійснювалось на підставі отриманих містобудівних умов та обмежень (№ та дата не зазначені), адреса будівництва: [REDACTED], земельна ділянка: державний акт ЯМ 656215 06.07.2012, експертний звіт від 06.07.2012 ПП «Архбудекспертиза - ІФ», технічна інвентаризація ОКП «Івано-Франківське ОБТІ» від 09.07.2012, інформація про попередній документ про початок будівництва відсутня, замовник: ОСОБА_1 [REDACTED].

Згідно з інформацією ДРРП за параметром запиту «адреса: [REDACTED]» наявні відомості щодо свідоцтва про право власності на домоволодіння, серія та номер: б/н, виданого 02.10.2012, реєстраційний номер ОНМ 119315926258, номер об'єкта в РПВН: 37774795, видавник: Чукалівська сільська рада. Опис: житловий будинок - літ. «А», загальною площею 269.7 кв. м, житловою площею 106.7 кв.м літ. «Б» - гараж, загальною площею 101.6 кв. м, ном. «1» - колодязь, ном. «2» - хвіртка, загальною площею 1.8 кв. м, ном. «3» - огорожа, загальною площею 42.6 кв. м, ном. «4» - ворота, загальною площею 10.1 кв. м, ном. «5» - огорожа, загальною площею 57.2 кв. м, власник: ОСОБА_1.

29.07.2013, внесено зміни видалено відомості щодо адреси: [REDACTED],

змінено на [REDACTED]

[REDACTED], додано: земельна ділянка місця розташування – кадастровий номер [REDACTED], реєстраційний номер: 119319126258, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0669 га, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0669 га.

20.08.2013 право власності ОСОБА_1 припинено, набуто ОСОБОЮ_2.

21.07.2021 право власності ОСОБА_2 припинено, набуто ОСОБОЮ_3.

Відповідно до актуальних відомостей ДЗК за адресою: [REDACTED], розташована земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площею 0.1141 га, цільовим призначенням: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), державна реєстрація права власності в державному реєстрі прав від 03.08.2021, власник: ОСОБА_3 Полюганіч Ірина Ярославівна. Відомості ДЗК щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] відсутні.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «адреса: [REDACTED]» не встановлено наявності документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання.

Водночас згідно з інформацією ДРРП за параметром запиту «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» наявні відомості щодо обтяження 10497776 (тимчасове застереження від 17.11.2010) до ОСОБА_4, реєстраційний номер ОНМ 22312024, щодо ОНМ за реєстраційним номером 113019926258, номер об'єкта в РПВН: 22312024, опис: житловий будинок - загальною площею 47.7 кв. м, житловою площею 23.3 кв. м, огорожа «1», загальна площа 11.9 кв. м, кадастровий номер: [REDACTED], реєстраційний номер: 112988226258, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0156 га.

23.07.2013 право власності ОСОБА_4 припинено, набуто ОСОБОЮ_5.

31.07.2013 право власності ОСОБА_5 припинено, набуто ОСОБОЮ_6.

28.10.2014 право власності ОСОБА_6 припинено, набуто ОСОБОЮ_4.

Відповідно до актуальних відомостей ДЗК за адресою: [REDACTED], [REDACTED] розташована земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площею 0.0155 га, цільовим призначенням: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), державна реєстрація права власності в державному реєстрі прав від 25.11.2025, власник: ОСОБА_4 Прокопів Віра Юріївна.

Пошук відомостей ЄДЕССБ за параметром «ОСОБА_4» не містить результатів, позаяк архівна складова ЄДЕССБ не містить інформації щодо документів, що засвідчують готовність об'єктів до експлуатації на період до 2011 року.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «адреса: [REDACTED]» не встановлено наявності документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання.

Водночас згідно з інформацією ДРРП за параметром запиту «адреса: [REDACTED]» щодо ОНМ за реєстраційним номером 112888426258 реєстраційний номер ОНМ 22312024, номер об'єкта в РПВН: 22312024с опис: житловий будинок «А» загальною площею 59.4 кв. м, житловою площею 39.4 кв. м, , сарай «Б» 9.4 кв. м, огорожа «1», загальна площа 14.6 кв. м, кадастровий номер: [REDACTED], реєстраційний номер: 112988226258, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площа: 0.0156 га.

20.08.2013 право власності ОСОБА_5 припинено, набуто ОСОБОЮ_7.

20.05.2026 право власності ОСОБА_7 припинено, набуто ОСОБОЮ_8.

Відповідно до актуальних відомостей ДЗК за адресою: [REDACTED], [REDACTED] розташована земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площею 0.0182 га, цільовим призначенням: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), державна реєстрація права власності в державному реєстрі прав від 25.11.2025, власник: ОСОБА_8 Лабич Оксана Юріївна;

Пошук відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «замовник: ОСОБА_5» також не містить результатів.

Водночас згідно з наданою фотофіксацією наявні об'єкти будівництва: житлового садибного будинку на чотири наземні поверхи (3 + мансарда), двоповерхової нежитлової будівлі, поєднаною містком з металевих конструкцій з ймовірною третьою спорудою. Об'єкти мають ознаки високого ступеню готовності протягом тривалого часу, зовнішнє оздоблення та опорядження фасадів відсутнє. Ознаки здійснення будівельних робіт та експлуатації об'єкта відсутні. На території здійснюється відстій декількох одиниць

спеціалізованої автотехніки. Фотофіксація здійснена у зимовий період невідомого року, заявник не володіє інформацією щодо актуального стану будівництва, хронологія будівництва відсутня.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Відповідно до частини 5 статті 26 Закону проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 3¹) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4¹) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;
- 4²) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

Згідно з частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Частиною восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Разом з тим, підпунктом 1 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, крім здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб на об'єктах нерухомого майна, які перебувають в їх власності та/або користуванні та інформація (відомості) і документи про які внесені до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України; та/або розташовані на територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, а саме: на територіях активних бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій; територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації; та/або земельних ділянках, віднесених до зон ризикованого землеробства, а також територіях, включених до Реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених

вибухонебезпечними предметами, відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим і 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 абзацами сьомим, восьмим, одинадцятим і дванадцятим 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.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «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.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.