

## ВИСНОВОК № 50/02-4-02/26

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

від «14» квітня 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

Надопта С.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

**Стосовно:** розгляду звернення Коритка Леоніда Івановича, представник: адвокат Камінська Марія Петрівна, вх.№ 4439/07-26 від 06 квітня 2026 року, щодо перепланування, реконструкції внутрішніх систем опалення, водопостачання та водовідведення квартири з втручанням у фасад будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення за адресою: [REDACTED] (ох.№ 3290–Кв).

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, Коритко Леонід Іванович є власником квартири № 3, яка розташована в місті [REDACTED], [REDACTED], свідоцтво про право власності від 23.10.2003 серії САА № 869647.

Сусідкою Кравчук Ларисою Леонідівною, яка проживає поверхом вище, за адресою: [REDACTED], встановлено газовий котел над кухнею квартири № 3, який використовується для обігріву квартирних батарей та гарячої води, фактично обходячи централізоване опалення. При цьому самовільно переплано квартиру, без проекту подвоєно площу балкону, здійснено перенесення «мокрих точок» (кухні) над житловою кімнатою (кабінетом заявника), самовільно вибито штробу у несучій фасадній стіні будинку та прокладано в ній каналізаційну трубу Д=50мм від кухні.

Дані дії є очевидними з вулиці та суперечать встановленим будівельним нормам і правилам, що регламентують внесення змін до конструктивних елементів багатоквартирного будинку.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку: «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» інформації та документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також щодо погодження науково-проектної документації та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання не виявлено.

Садиба М. Лапинської, 1908 р., зокрема, жилий будинок за адресою: [REDACTED] відповідно до наказу МКПІ від 15.03.2024 № 201 є пам'яткою архітектури місцевого значення, охоронний номер 3290/2-Кв.

В будинку за адресою: [REDACTED] проведено ремонтні роботи без розроблення та погодження з органами охорони культурної спадщини науково-проектної документації, без дозволу органу охорони культурної спадщини відповідно до статті 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Згідно з пунктом 5.21 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»: не допускається розміщення туалету та ванної (або душової) над житловими кімнатами і

кухнями. Ці приміщення допускається розміщувати над кухнею квартир, розташованих у двох або декількох рівнях. Не допускається кріплення приладів і трубопроводів безпосередньо до міжквартирних стін і перегородок, які огорожують житлові кімнати.

Відповідно до пункту 1.4.4 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Держжитлокомунгоспу України 17.05.2005 № 76 переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, не допускається.

Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Отже, розміщення кухні над житловим приміщенням (кабінетом) є грубим порушенням пункту 5.21 ДБН В.2.2-15:2019, що створює постійну загрозу затоплення житлової зони, погіршує санітарно-гігієнічний стан приміщення, порушує вимоги щодо експлуатації інженерних мереж будинку.

Самочинні будівельні роботи несуть загрозу життю та здоров'ю заявників, а також можуть призвести до негативного цілісного сприйняття та руйнації пам'ятки архітектури місцевого значення.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, для виконання міжнародних зобов'язань України, зокрема, Конвенції про охорону архітектурної спадщини Європи, ратифікованої Законом № 165-V від 20.09.2006.

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 7<sup>3</sup> 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» – 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>	Надопта С.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.