

ВИСНОВОК № 63/02-4-02/26

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

від «05» травня 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 колективного звернення, представник: Железняк Тетяна Анатоліївна, вх.№ 5317/07-26 від 21 березня 2026 року, щодо самочинного будівництва споруд для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED]

та з порушенням її меж громадянином Яковенком Віктором Васильовичем (місце реєстрації: [REDACTED]) здійснено у 2024 році будівництво свиноферми/бійні (декілька господарських споруд, фотофіксацію щодо яких не надано) без дозвільних документів та у 2025 році розпочато будівництво більш масштабної виробничої споруди невідомого призначення, яка більшою мірою розміщена за межами земельної ділянки на землях загального користування.

Надано фотофіксацію будівельних робіт станом на 2025 рік. Споруда має однопрольотну конструктивну схему на чотири кроки сталевих колон та ферм, периметр закладено газоблоком, встановлено ворота, змонтовано покриття даху.

Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] знаходиться у кварталі сформованої індивідуальної садибної забудови поблизу Хаджибейського лиману, без дотримання безпечної відстані від житлових будинків, водойм та джерел питної води. Відходи тваринництва спричиняють нестерпний сморід.

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] має площу 0.25 га, цільове призначення: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Відомості щодо державної реєстрації права власності внесені до ДРРП 06.12.2021. Власник: Яковенко Віктор Васильович. Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Під належним дозволом слід розуміти передбачений статтями 34 – 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) дозвільний документ, що дає право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Відповідно до пункту 4 статті 26, статті 27 Закону право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог необхідної містобудівної документації, отриманої забудовником до початку виконання будівельних робіт, зокрема: вихідних даних, технічних умов, будівельного паспорта, розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; затвердження проектної документації; виконання підготовчих та будівельних робіт.

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.

Відповідно до таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд Додатка 3 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» будівлі для тваринництва (код 1271.1) слід розміщувати в зоні сільськогосподарських підприємств, установ.

Сільськогосподарські об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій, повинні відокремлюватися від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Санітарно-захисні зони для сільськогосподарського підприємства встановлюються у відповідності до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 №173, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Шляхом перевірки відомостей Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «кадастровий номер [REDACTED]», «адреса: [REDACTED]

[REDACTED]», «замовник: Яковенко Віктор Васильович» Комісією не виявлено 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.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, та навколишнє природне середовище.

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» – 5, «проти» – 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.