

ВИСНОВОК № 61/02-4-02/26

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 звернення Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (42475311), вх.№ 5406/07-26 від 23 квітня 2026 року, щодо протиаварійних робіт на пам'ятці архітектури місцевого значення за адресою: [REDACTED], ох.№ 337.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, Департаментом охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (42475311) (далі – Департамент) було надано дозвіл на виконання протиаварійних робіт № 066-311 від 04.02.2022, термін дії – до 28.01.2023, на пам'ятці архітектури місцевого значення за адресою: [REDACTED], охоронний № 337 згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 11.03.1998 № 520. Замовник та власник будівлі: ТОВ «ФЕР-МА» (43724059), генеральний проектувальник: ТОВ «Віхарев Реставрація» (43062726), генеральний підрядник: ТОВ «Укрспецпроект» (32924626).

На виконання вимог частини першої статті 23 Закону, між Департаментом та власником укладено охоронний договір від 11.01.2022.

Департаментом, листом від 20.01.2022 № 066-155, розглянуто та погоджено робочий проект «Протиаварійні роботи на пам'ятці архітектури місцевого значення за адресою [REDACTED]» та, листом від 04.02.2022 № 066-311, надано ТОВ «ФЕР-МА» відповідний дозвіл на проведення робіт.

Відповідно до погодженого Департаментом робочого проекту «Протиаварійні роботи на пам'ятці архітектури місцевого значення за адресою [REDACTED]» за вказаною адресою передбачено проведення робіт з підсилення зовнішніх фасадних стін. Будь-які роботи в середині приміщень зазначеним проектом не передбачені, дозвіл на їх виконання Департаментом не надавався.

Замість зміцнення конструкцій, шляхом встановлення тимчасових підпор, у 2024 році відбулися роботи з перепланування з демонтажем внутрішніх перекриттів та втручанням у зовнішні стіни будівлі.

Враховуючи викладене, Департаментом направлено – ТОВ «ФЕР-МА» припис № 763/П від 16.10.2024 з відповідними пам'яткоохоронними вимогами, зокрема, щодо припинення виконання будь-яких робіт у вказаних приміщеннях, надати на розгляд до Департаменту науково-проектну документацію та отримати дозвіл Департаменту на виконання робіт у приміщеннях будинку за адресою: [REDACTED], отримати у встановленому порядку дозвіл Департаменту на виконання робіт на об'єкті за адресою: [REDACTED].

27. Однак, вимоги не виконані, роботи не припинені, науково-проектну документацію на розгляд до Департаменту не надано.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «адреса: [REDACTED]», «замовник: ТОВ «ФЕР-МА» (43724059)» інформації та документів, що дають право на виконання будівельних робіт, у тому числі протиаварійних, змін до них, їх скасування чи анулювання не виявлено. Наявні відомості щодо низки технічної інвентаризації за реєстраційними номерами у ЄДЕССБ:

- ТІ01:2899-9771-8460-9308 від 09.11.2021 «Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами», видавник: ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА АГЕНЦІЯ З НЕРУХОМОСТІ» (43724829). Згідно з технічним паспортом об'єкт технічної інвентаризації будинок 1860 року побудови має наступні ТЕП: загальна площа приміщень – 754.7 кв.м, кількість поверхів – 2 (примітка: +підвал, +мансарда), корисна площа приміщень – 754.7 кв.м, площа забудови – 273.3 кв.м, загальна площа будівлі – 754.7 кв.м; конструктивні елементи: стіни – цегла, перекриття – залізобетон, фундамент – бутовий камінь; інженерне обладнання: централізоване опалення, наявні водопостачання, каналізація та водовідведення, електропостачання та освітлення, не газифіковано.

- ТІ01:6730-4974-9920-2935 редакція №2 від 14.04.2025 «Нежилий будинок (в літ. Б)», видавник: ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА АГЕНЦІЯ З НЕРУХОМОСТІ» (43724829). Згідно з технічним паспортом об'єкт технічної інвентаризації будинок 1860 року побудови має наступні ТЕП: загальна площа приміщень – 605.9 кв.м, кількість поверхів – 3 (примітка: 3+підвал), корисна площа приміщень – 605.9 кв.м, площа забудови – 273.3 кв.м, загальна площа будівлі – 605.9 кв.м; конструктивні елементи: стіни – цегла, міжповерхові перекриття – дерев'яні, фундамент – бутовий камінь, сходи з дерев'яними маршами, тип покрівлі – азбестоцементні хвилясті листи; інженерне обладнання: наявні водопостачання, електропостачання та освітлення, централізовані каналізація та водовідведення.

- ТІ01:3363-2739-7127-1577 від 22.04.2025 «Нежилий будинок (в літ. Б) за адресою: [REDACTED]», видавник: ПНВФ «СТРОЙІНДУСТРІЯ-Л» (13636610). Згідно з технічним паспортом об'єкт технічної інвентаризації будинок 1860 року побудови має наступні ТЕП: загальна площа приміщень – 605.9 кв.м, кількість поверхів – 3 (примітка: 3+підвал), корисна площа приміщень – 605.9 кв.м, площа забудови – 273.3 кв.м, загальна площа будівлі – 605.9 кв.м; конструктивні елементи: стіни – цегла, міжповерхові перекриття – дерев'яні, фундамент – бутовий камінь, сходи з дерев'яними маршами, тип покрівлі – азбестоцементні хвилясті листи; інженерне обладнання: наявні водопостачання, електропостачання та освітлення, централізовані каналізація та водовідведення. У примітці зазначено, що загальна площа зменшилась в результаті перерахунку площ після перемирювання та уточнення лінійних розмірів. Вищезазначені зміни площ не потребують отримання дозвільної документації та введення об'єкта в експлуатацію, відповідно до розділів III та IV «Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», затвердженою постановою Кабінету Міністрів України 12.05.2023 № 488 не підлягають узгодженню та введення об'єкта в експлуатацію, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» (далі – Перелік № 406).

Згідно з відомостями ДРРП встановлено, що 23.04.2025, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Бояринцевою Ольгою Віталіївною внесено зміни до Реєстру (індексний номер рішення: 78528812): додано закінчений будівництвом об'єкт; нежилий будинок (в літ. Б), об'єкт житлової нерухомості: Ні змінено на будівля, нежилий

будинок (в літ. Б); загальну площу (кв.м): з 754.7 змінено на 605.9; додано ідентифікатор об'єкта будівництва: 01.3050889.5045308.20250313.74.0000.17.

Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу нежилого будинку, серія та номер: 5593, виданий 03.08.2021, видавник: Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Ялова Н.О., технічний паспорт (витяг з ЄДЕССБ) ТІ01:3363-2739-7127-1577 від 22.04.2025, довідка про показники об'єкта нерухомого майна, серія та номер: б/н від 18.04.2025, видавник: ПНВФ «СТРОЙІНДУСТРИЯ-Л».

Разом з тим, згідно з приміткою пункту 1 Переліку № 406 у редакції чинній на дату виконання ТІ01:3363-2739-7127-1577, дія цього переліку не поширювалась на об'єкти, що належать до пам'яток культурної спадщини.

Згідно з поточною версією пункту 1 Переліку № 406 із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України № 967 від 13.08.2025; в редакції постанови Кабінету Міністрів України № 1237 від 01.10.2025 (застосовується на період дії правового режиму воєнного стану в Україні), дія цього переліку не поширюється на щойно виявлені об'єкти культурної спадщини, пам'ятки культурної спадщини місцевого значення, пам'ятки культурної спадщини національного значення, об'єкти всесвітньої спадщини, крім робіт, визначених у пункті 30 цього переліку, зокрема: ремонт (реставраційного) об'єкта культурної спадщини, пошкодженого внаслідок бойових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, який віднесено до категорії пошкоджень Іа відповідно до Порядку проведення окремих видів робіт на об'єктах культурної спадщини в умовах воєнного стану, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 15.11.2022 № 1342, із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 01.10.2025 № 1237.

Отже, пункт 30 Переліку № 406 для обґрунтування самочинного виконання будівельних робіт на зазначеній у зверненні пам'ятці не має застосування.

Згідно із положеннями статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зі змісту пункту 1 частини першої статті 3 Закону вбачається, що держава гарантує об'єктивність, достовірність та повноту відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Водночас частиною другою статті 5 Закону визначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Згідно з пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону Державний реєстратор перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Станом на дату розгляду звернення, документи, які б свідчили про визнання протиправними та/або скасування рішення про реєстрацію змін до права власності на зазначений у зверненні об'єкт відсутні.

Водночас відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб – підприємців на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення

воєнного стану в Україні», крім позапланових заходів державного нагляду (контролю), які проводяться:

- за рішенням суду;
- за заявою суб'єкта господарювання, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;
- для перевірки виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю).

Відповідно до підпункту першого пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено проведення, зокрема, 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.

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, з урахуванням обмежень, встановлених підпунктом 1 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 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.
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.