

ВИСНОВОК № 154/02-4-02/26

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

від «06» жовтня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернень Дяка Ігоря Богдановича, вх. №№ 556/05-26, Д/3818/08-26, Д/3981/08-26 від 16.09.2026, 17.09.2026, 28.09.2026, щодо перевірки достовірності даних декларації про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260827738 стосовно об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED], [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Д/4137/08-26 від 06.10.2026.

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

Відповідно до матеріалів звернень за адресою: [REDACTED], [REDACTED], на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED] (0.0968 га) здійснено будівництво будівлі не у відповідності до дозвільних документів.

За повідомленням про початок виконання будівельних робіт ІУ051260805135 від 11.08.2026, зареєстрованим ДІАМ, мало бути розпочато нове будівництво будівлі торговельного призначення. 26.08.2026 щодо даного об'єкта вже було зареєстровано документ про первинну технічну інвентаризацію ТІ01:1693-3335-9974-9326, а 02.09.2026 ДІАМ здійснено реєстрацію декларації про готовність до експлуатації ІУ101260827738 об'єкта «Нове будівництво будівлі торговельного призначення за адресою: [REDACTED], за класом наслідків СС1. За документами тривалість будівництва об'єкта загальною площею 3528.22 кв. м тривала три тижні.

Проте, згідно з наданою фотофіксацією від 12.08.2026, наступного дня після реєстрації повідомлення, будівля вже була побудована.

За своїми зовнішніми параметрами об'єкт є багатоквартирним житловим будинком висотністю 5-6 поверхів, що суперечить даним зареєстрованої декларації та проєктної документації, згідно з якою закінчений будівництвом об'єкт має 3 поверхи та мансарду.

Окрім того, на сайті продажу 450 GROUP (мережа прибуткових будинків у Києві) розпочато продаж квартир на даному об'єкті будівництва, що також підтверджує той факт, що об'єкт будівництва має інше функціональне призначення, є багатоквартирним житловим будинком понад 4 поверхи, належить до класу наслідків (відповідальності) СС2, що суперечить даним, наведених у декларації про готовність об'єкта до експлуатації щодо класу наслідків СС1.

Відповідно до абзацу тринадцятого частини п'ятої статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до незначних наслідків (СС1) не можуть бути віднесені житлові будинки понад чотири поверхи.

Відповідно до пункту 2 частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - перевірка достовірності даних, наведених у декларації про готовність об'єкта до експлуатації може бути ініційована та проведена протягом трьох місяців з дня її подання.

Земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED] (0.01 га), [REDACTED] (0.0968 га) є власністю Харченка Андрія Олександровича та мають цільове призначення: 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Окремо зазначено, що за фактом самочинного будівництва та на підставі звернення від 18.08.2025 (zareestrovano Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва (далі – Департамент) за № Д-4756/1 від 19.08.2025), висновку комісії Департаменту від 22.08.2025 та обґрунтування ДІАМ, у порядку наказу № 424, Наказом Мінрозвитку №1491 від 14.10.2025 було погоджено здійснення позапланового заходу Департаменту на об'єкті будівництва за адресою: [REDACTED].

Захід не відбувся, матеріали перевірки не склалися (лист Департаменту від 28.11.2025 № 073-Д-13848-314), питання, через які погоджували перевірку, так і не були перевірені. Відтоді будинок добудовано і задекларовано. Повідомлення від 11.08.2026 і декларації від 02.09.2026 у 2025 році ще не існувало. Тому йдеться про новий предмет перевірки – достовірність цих документів, а не про повторну перевірку тих самих фактів.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва підтверджено наявність зареєстрованих ДІАМ дозвільних документів:

- повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051260805135 від 11.08.2026;
- декларації про готовність до експлуатації об'єкта ІУ101260827738 від 02.09.2026.

Замовником будівництва є фізична особа Харченко Андрій Олександрович, будівництво мало здійснюватися відповідно до проектної документації PD01:1806-3729-8937-2182, редакція № 4 від 10.07.2026, затвердженої замовником 03.08.2026, реєстраційний номер затвердження ZA01:5629-1989-0675-494, розробленої ТОВ «Будлідер Парк» (41780567) на підставі містобудівних умов та обмежень MU01:6222-7370-1229-4845, редакція № 2 від 18.05.2026, дата підписання 20.05.2026, номер документу 1004 від 02.10.2024, видавник: Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (26345558).

Згідно з MU01:6222-7370-1229-4845 гранично допустима висоність 15 м (відповідно до намірів замовника). Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням містобудівної документації, вимог пам'яткоохоронного законодавства, в тому числі зон охорони та режимів використання пам'яток, із дотриманням

нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної освітленості та інсоляції приміщень об'єкта та суміжної забудови.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 303) та з урахуванням положень абзаців п'ятого, восьмого, дев'ятого частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на період воєнного стану заборонено здійснення планових заходів державного архітектурно-будівельного контролю в цілому та позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю не передбачених підпунктами «а», «б», «в» пункту 1, підпункту 1 пункту 2, пункту 11 Постанови № 303.

Будівництво об'єкта не у відповідності до затвердженої проєктної документації, подання недостовірних відомостей у повідомленні та декларації заявником доведено.

Водночас в обґрунтування загрози життю та здоров'ю людини, заявник надає підтвердження недотримання об'єктом будівництва мінімальних протипожежних та санітарних розривів до садибних житлових будинків, визначених ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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 ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненнях, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.