

ВИСНОВОК № 69/02-4-02/26

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

від «19» травня 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	Вінник О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Член Комісії	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення адвоката Британ Марії Романівни в інтересах: Туряниці Сергія Михайловича, Чудовського Костянтина Дмитровича, вх.№ 5861/07-26 від 01.05.2026, вх.№ 6038/07-26 від від 01.05.2026, вх.№ 6510/07-26 від 13.05.2026, 6674/07-26 від 18.05.2026, щодо нового будівництва споруди для утримання тварин (свиноферми) на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], б.н. за адресою: [REDACTED], б.н.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та наданих усних пояснень, у селі [REDACTED] Лютнянською Ганною Юрїівною на початку 2026 року розпочато будівництво свиноферми, не погодивши з громадою та не маючи відповідних дозвільних документів.

На підставі звернення мешканців [REDACTED] комісією з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства енергозбереження, транспорту, благоустрою, земельних відносин, планування територій, будівництва, архітектури та природокористування Середнянської селищної ради Ужгородського району Закарпатської області проведено комісійне обстеження земельної ділянки від 16.04.2026, встановлено, що на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED], б.н. ведуться будівельні роботи, які візуально відрізняються від даних, що містяться у дозвільних документах, зареєстрованих у ЄДЕССБ.

Зокрема, у документі «Схема намірів забудови земельної ділянки» щодо об'єкта з назвою «Нове будівництво індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель і споруд» за реєстраційним номером у ЄДЕССБ NB01:7461-4942-8337-2361 (далі – Схема) за повідомленням про початок виконання будівельних робіт, реєстраційний номер у ЄДЕССБ від 25.02.2026 ІУ051260225837, запроектовано житловий будинок розміром 12.1 м x 8.1 м та господарську будівлю розміром 6,0 м x 6,0 м.

За результатами візуального огляду виявлено, що господарська будівля за своїми розмірами перевищує заявлені розміри та становить орієнтовно 32.0 м x 7.0 м,

розміщена в іншій частині земельної ділянки ніж на Схемі та має інші функціональні характеристики.

Фактичні характеристики споруди свідчать про її виробничий характер. Об'єкт має витягнуту форму, позбавлений ознак житлового використання, має значну кількість вентиляційних отворів по всій довжині, технологічну одноманітність конструкції та площу понад 200 кв.м, що відповідає об'єктам для утримання тварин.

Також на земельній ділянці зведена споруда розміром орієнтовно 3.5 м x 3.5 м, яка відсутня у «Схемі намірів забудови земельної ділянки».

Сукупність зазначених ознак підтверджує, що здійснюється будівництво тваринницького об'єкта (свинарника), а не садибного будинку та приналежного йому об'єкта. Фактичні ж будівельні роботи не відповідають поданій документації.

Розміщення на присадибній земельній ділянці об'єктів виробничого характеру, зокрема для ведення товарного тваринництва, є незаконним. Поблизу майбутньої свиноферми розміщені житлові будинки та свердловини з питною водою без дотримання санітарно-захисної зони. Відстань від будови до першої хати становить орієнтовно 50 метрів.

Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.25 га є земельною ділянкою приватної власності з цільовим призначенням згідно з ДЗК: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) підтверджено інформацію про зареєстроване ДІАМ повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 25.02.2026 ІУ051260225837, назва об'єкта «Нове будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд», клас наслідків СС1, на підставі схеми намірів забудови земельної ділянки NB01:7461-4942-8337-2361, статус документів «діючі».

Відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проєктування свиноферми, проєктної документації, документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів у ЄДЕССБ відсутні.

Відповідно до статті 91 Земельного кодексу України власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів .

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 проєкту; 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.

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 та організацій на земельних ділянках з цільовим призначенням:

- 01.01 - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,
- 01.02 - для ведення фермерського господарства,
- 01.03 - для ведення особистого селянського господарства,
- 01.04 - для ведення підсобного сільського господарства
- 01.09 - для дослідних і навчальних цілей,
- 01.10 - для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства,
- 01.11 - для надання послуг у сільському господарстві.

Відповідно до пункту 7.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» для особистих селянських та фермерських господарств у селищах та селах з утриманням свиней від 10 до 30 голів санітарно-захисна зона має становити не менше 50 м від житлової забудови за умови дотримання встановлених вимог щодо утилізації відходів їх життєдіяльності.

Фермерські господарства у селищах, селах з утриманням свиней від 31 до 200 голів, необхідно розміщувати на відокремлених ділянках з дотриманням розмірів санітарно-захисних зон згідно з ДСП 173-96.

При архітектурно-планувальній організації особистих селянських та фермерських господарств здійснюється розмежування виробничої та житлової зони.

Не допускається блокування житлових приміщень з виробничими фермерськими приміщеннями.

Відповідно до примітки до пункту 7.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 утримання худоби у меншій кількості ніж позначено у нормах допускається згідно з санітарними і зооветеринарними нормами на присадибних ділянках без їх розмежування та функціонального розподілу.

Згідно з Додатком № 5 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 № 173 (ДСП 173-96) розмір санітарно-захисної зони для свинарських ферм в селянських (фермерських) господарствах має становити не менше: на 15 голів – 25 м,

на 30 голів – 50 м, на 50 голів – 75 м, на 75 голів – 100 м, на 100 голів – 150 м, на 150 голів – 300 м, на 200 голів – 400 м.

Будівництво тваринницького об'єкта промислового типу (свинарника) безпосередньо в межах житлової забудови с. Вовкове утворює реальну загрозу здоров'ю людей, забруднення атмосферного повітря, поверхневих вод і ґрунтів, незворотність потенційних наслідків.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища.

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

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