

ВИСНОВОК № 99/2-4-02/26

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

від «07» липня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Заступник голови Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Нікітчина І. В.

Рябчинський А. М.

Віннік О. Ю.

Надопта С. В.

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення ТОВ «Карпатський Інвестиційний Альянс» (34158233), директор - Ціхоцька Оксана Ігорівна, вх. № 8833/07-26 від 29 червня 2026 року, щодо реконструкції культової (релігійної) споруди на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED], [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, ТОВ «Карпатський Інвестиційний Альянс», надалі – Товариство, володіє на праві власності земельною ділянкою за кадастровим номером [REDACTED], площею 1.5503 га, цільове призначення – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що розташована за адресою: [REDACTED], надалі – земельна ділянка, згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку серії ЯД №841422, виданого Яремчанською міською радою 19.10.2007 року та Витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 116648942 від 12.03.2018. Нещодавно виявлено, що на земельній ділянці активно ведеться нове будівництво будівлі культового (релігійного) призначення невідомими особами без жодних на те правових підстав. Товариство не надавало згоди на будівництво, а також жодних договорів оренди, суперфіцію чи будь-яких інших договорів, які б надавали право на користування земельною ділянкою для здійснення будівництва, не укладалось. Самовільне будівництво повністю блокує господарську діяльність Товариства, завдає матеріальних збитків, несе загрозу безповоротного нівелювання права приватної власності, гарантованого Конституцією України, що є значним негативним впливом на законні інтереси Товариства.

Водночас зазначені обставини будівництва не знайшли свого підтвердження:

- будівельні роботи не можна визначити як нове будівництво, фактично відбулися роботи з реконструкції культової споруди, яка вже там перебувала на дату набуття на зазначеній земельній ділянці Товариством у власність;

- будівельні роботи вже не ведуться; з відкритої FB-сторінки Православної Церкви України «Пресвятої Тройці» [REDACTED] освячення реконструкції Храму «Пресвятої Тройці» ПЦУ по [REDACTED] відбулося у Вербну неділю 05.04.2026 на Свято Входу Господнього в Єрусалим.

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 частини 4 статті 26 Закону право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Відповідно до частини 5 статті 26 Закону проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 3¹) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4¹) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;
- 4²) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

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.

Разом з тим, підпунктом 1 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено на період воєнного стану, введенного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, крім здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб на об'єктах нерухомого майна, які перебувають в їх власності та/або користуванні та інформація (відомості) і документи про які внесені до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України; та/або розташовані на територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, а саме: на територіях активних бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій; територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації; та/або земельних ділянках, віднесених до зон ризикованого землеробства, а також територіях, включених до Реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим і 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 абзацами сьомим, восьмим, одинадцятим і дванадцятим 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 **ВИРІШИЛА:**

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «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>	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.