

ВИСНОВОК № 101/2-4-02/26
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.

Вінник О. Ю.

Надопта С. В.

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення Банцер Анни Іванівни, № Б/2388/08-26 від 26 червня 2026 року, щодо нового будівництва 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення (відокремлена частина Б) за адресою [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Б/2538/08-26 від 07 липня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, заявниця є власником майнових прав на нежитлове приміщення, будівельний номер 1(2), – відокремленої частини Б вбудовано-прибудованого приміщення громадського призначення загальною проектною площею 46.81 кв. м., розташованої на 1 поверсі у 2 під'їзді (секції) об'єкту, та нежитлове приміщення, будівельний номер (1), – відокремленої частини Б вбудовано-прибудованого приміщення громадського призначення загальною проектною площею 199 кв. м., розташованої на 1 поверсі у 2 під'їзді (секції) об'єкту за адресою: [REDACTED], що підтверджується рішенням Богунського районного суду м. Житомира від 12.03.2026.

Зазначено, що Обслуговуючий кооператив «Житловий комплекс «Олімп» без згоди заявниці та всупереч наявному судовому рішення, що захищає її майнові права на вказані об'єкти, розпочав будівельні роботи зі зведення перегородки та влаштування сходів у належному їй приміщенні. Вказані дії забудовника порушують право власності заявниці, а також можуть свідчити про здійснення будівництва з порушенням проектної документації.

Водночас відповідно до Додатку № 2 до Договору пайової участі в будівництві Н № 2/1-1 від 27.11.2018 (додано під час розгляду) заявницею укладено Договір пайової участі в будівництві НК № 2/1-1 від 27.11.2018 з Обслуговуючим кооперативом «Житловий комплекс «Олімпійський». Додаток засвідчено Обслуговуючим кооперативом «Житловий комплекс «Олімп» (41215085).

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «адреса: [REDACTED]» наявні відомості щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012220606592 від 06.02.2022, назва об'єкта: «Нове будівництво 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення (відокремлена частина Б) за адресою: [REDACTED], клас

наслідків (відповідальності СС2), замовник: ОК «Житлово-будівельний кооператив «Сонячний-17» (41280788), генеральний підрядник: ТОВ «РОУРЕН» (39913411), проектувальник: ТОВ «Група компаній СП» (39998029). Проектна документація: PD01:7889-7469-3541-6472 редакція №1 від 19.10.2021, кількість стадій проектування – дві стадії, поточна стадія – проект (П), затверджена замовником 11.11.2021. Дата договору на розробку документації: 14.03.2018.

Відповідно до пункту 4.6.2 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми наслідками (СС2), а також комплексів (будов), до складу яких входить хоча б один об'єкт, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів із середніми наслідками (СС2), проектування може здійснюватися в дві або три стадії: при двостадійному проектуванні: стадія «проект» (стадія П); стадія «робоча документація» (стадія Р).

Отже, згідно з інформацією, наявною у ЄДЕССБ, ні ОК «Житловий комплекс «Олімп» (41215085), ні ОК «Житловий комплекс «Олімпійський» не є ні замовником будівництва, ні генеральним підрядником.

Відхилення від «Плану приміщення на 1 поверсі» Додатку № 2 до Договору пайової участі в будівництві Н № 2/1-1 від 27.11.2018, засвідченого ОК «Житловий комплекс «Олімп» (41215085), не може бути розтлумачено як відхилення від проектної документації PD01:7889-7469-3541-6472, затвердженої ОК «Житлово-будівельний кооператив «Сонячний-17» (41280788).

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси людини.

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:

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.