

## ВИСНОВОК № 16/02-4-02/26

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

від «03» лютого 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.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

**Стосовно:** розгляду звернення Бесараба В'ячеслава Васильовича, вх. № Б/4082/08-25 від 19 грудня 2025 року, щодо перевірки достовірності даних декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01 грудня 2025 року за реєстраційним номером ІУ101251201118, назва об'єкта будівництва «Реконструкція житлового будинку під будівлю торгівлі з нежитловими приміщеннями», адреса: [REDACTED] земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] з урахуванням звернення адвоката Сітнікова Андрія Володимировича в інтересах Бесараба В'ячеслава Васильовича, вх. № 1001/07-26 від 27 січня 2026 року, щодо призначення додаткової дати розгляду.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та наданих усних поясненнях, заявник є власником земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] (дата державної реєстрації прав власності 17.09.2018, державний акт на право власності на земельну ділянку, серія та номер: ХМ №071504, виданий 10.04.2003, видавник: Хмельницька міська рада) та житлового будинку із надвірними спорудами за адресою: [REDACTED] (дата державної реєстрації права власності 27.04.2021).

Власниками (співвласниками) суміжної земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] та житлового будинку за адресою: [REDACTED] фізичні особи Ковальчук Іван Олексійович та Туїнова Лідія Віталіївна.

Між сторонами 17.02.2021 був укладений договір поділу житлового будинку відповідно до якого заявник отримав 1/2 частки будинку із надвірними спорудами, решту будинку та ділянки отримали Ковальчук І.О. та Туїнова Л.В.

У 2024 році співвласниками будинку Ковальчуком І.О. та Туїною Л.В. було розпочато будівельні роботи щодо реконструкції житлового будинку під будівлю торгівлі з нежитловими приміщеннями та попередньо змінено цільове призначення земельної ділянки під будівництво та обслуговування будівель торгівлі.

На думку заявника при проектуванні та будівництві були порушені вимоги містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та будівельні норми, а саме: максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків і споруд (протипожежні відстані); урахування законних інтересів та вимог власників земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва. Внаслідок підвищення рівня земельної ділянки та незабезпечення відведення дощових стоків, будівля заявника після дощу затоплюється, через що пішли тріщини у будинку. На фасаді будівлі торгівлі встановлено промислові кондиціонери, що перевищують допустимо можливий рівень шуму.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ), наявні відомості щодо:

- реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 11.01.2024 ІУ051240109833 (зі змінами від 20.11.2025) щодо об'єкта будівництва «Реконструкція житлового будинку під будівлю торгівлі з нежитловими приміщеннями за адресою:

район, Хмельницька область», кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва СС1, статус дозвільного документу «діючий».

- реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01.12.2025 ІУ101251201118 щодо об'єкта будівництва «Реконструкція житлового будинку під будівлю торгівлі з нежитловими приміщеннями», кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва СС1, статус дозвільного документу «діючий».

Містобудівними умовами та обмеженнями на реконструкцію житлового будинку під будівлю торгівлі з нежитловими приміщеннями за адресою: [REDACTED]

область, реєстраційний номер у ЄДЕССБ MU01:3389-6308-3853-9730 №А3073389630821762512 від 04.04.2023, видавник: Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради, визначено максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 61; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд - до існуючих інженерних мереж: 4 м, до існуючих будинків та споруд: 2.5 м. При визначенні мінімально допустимих відстаней від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд врахувати нормативні розриви (побутові, протипожежні, санітарні тощо) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.5-20-2018 «Інженерне обладнання будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання», інших будівельних норм, державних стандартів, норм і правил із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків та споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

Відповідно до відомостей декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01.12.2025 ІУ101251201118 площа забудови земельної ділянки склала 286.7 кв.м. З урахуванням площі земельної ділянки 0.0470 га відсоток забудови складає - 61.

Адвокатом Нагнибідою Володимиром Івановичем, що діє в інтересах Туїнової Лідії Віталіївни та Ковальчука Івана Олексійовича, долучено до матеріалів розгляду копію нотаріально засвідченої заяви Бесараба В.В., зареєстрованої в реєстрі за № 741 від 04.06.2021 (вх.№ 1230/07-26 від 03.02.2026), якою надано згоду на реконструкцію житлового будинку з надвірними будівлями №62 під крамницю з торгівлі товарами змішаного типу та нежитловими приміщеннями та повідомлено про відсутність будь-яких претензій (в тому числі фінансових) до Туїнової Л.В. та Ковальчука І.О.

Водночас згідно з наданими під час розгляду для ознайомлення відомостями технічної інвентаризації будинку заявника за [REDACTED] Комісією встановлено наявність недостовірних даних у наведеному у зверненні розрахунку інсоляції будинку заявника за адресою: [REDACTED]

Зокрема, приміщення 1-4, площею 9.7 кв.м є кухнею, а не житловою кімнатою.

Таким чином, будинок за адресою: [REDACTED] складається не з 4-х, а 3-х житлових кімнат, що підтверджується також відомостями ДРРП, згідно з якими житлова площа будинку А-1 становить 45.8 кв.м, тобто є сумою площ: 8.0 кв.м (приміщення 1-5), 14.9 кв.м (приміщення 1-6), 22.9 кв.м (приміщення 1-7).

Крім того, з метою зменшення у розрахунку кількості годин інсоляції приміщення 1-6 напрямом меридіану Пн-Пд відображено зі значним відхиленням (орієнтовно 30 градусів), що призвело до визначення незадовільного показника.

Разом з тим, відповідно до пункту 6.3 ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» у багатокімнатних квартирах розрахунок тривалості інсоляції доцільно починати з житлової кімнати, що має найкращі умови інсоляції за наступними ознаками: - сприятлива орієнтація; - відсутність літніх приміщень; - найбільші геометричні розміри вікна; - найбільша відстань від сусідніх будинків. Якщо в цій кімнаті норми інсоляції виконуються, а квартира складається не більш ніж із трьох житлових кімнат, то норми інсоляції виконуються і в цілому по квартирі.

Таким параметрам відповідає житлова кімната площею 22.9 кв.м (приміщення 1-7).

Нормативна інсоляція будинку заявника не порушена.

Відповідно до пункту 2 частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» однією з підстав для проведення позапланової перевірки є необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, повідомленні про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об'єкта до експлуатації, протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів.

Пунктом 17 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 №461 визначено: замовник (його уповноважена особа) заповнює і подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю один примірник декларації щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), за формою, наведеною у додатку 3 до цього Порядку.

Водночас звернення не містить інформації щодо недостовірних відомостей у декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01.12.2025 ІУ101251201118.

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 7<sup>1</sup> 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 ВІРШИЛА:

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

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

**Рішення прийнято**

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В..
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.