

ВИСНОВОК № 41/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «24» березня 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 Багінської Тетяни Юріївни, вх. № Б/657/08-26 від 09 березня 2026 року, щодо об'єкта незавершеного будівництва за адресою: [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ Т/871/08-26 від 24.03.2026.

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

Відповідно до матеріалів звернення та усних пояснень представника заявниці Ткача Юрія Михайловича, як інвесторів об'єктів будівництва за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] забудовник ТОВ «АБК «КВАРТАЛ» (40427182) близько 5 років тому припинив будівельні роботи, будівництво було «заморожено», проте не здійснено належних заходів консервації будівництва, що призводить до пошкодження несучих елементів та зниження якості будівництва в цілому.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) отримано інформацію про виданий ДАБІ України дозвіл на виконання будівельних робіт від 19.10.2018 № ІУ113182922166 щодо об'єкта будівництва «Будівництво багатоповерхової забудови [REDACTED]

[REDACTED] замовник – ТОВ «АБК «КВАРТАЛ» (40427182), клас наслідків (відповідальності) – СС3, статус документа – «діючий».

22.04.2022 ДІАМ прийнято запит «АБК «КВАРТАЛ» про зміну даних: коригування проектної документації, зареєстровано у ЄДЕССБ за № ІУ113182922166-4.

14.02.2024 ДІАМ прийнято запит «АБК «КВАРТАЛ» про зміну даних: змінено відповідальних за проведення авторського нагляду, зареєстровано у ЄДЕССБ за № ІУ113182922166-5.

Згідно з вимогами Положення про порядок консервації та розконсервації об'єктів будівництва, затвердженого наказом Мінбуду України від 21.10.2005 р. №2 (далі – Положення), консервації підлягають об'єкти, будівництво та прийняття в експлуатацію яких не забезпечене фінансуванням або технічний рівень яких не відповідає сучасним вимогам.

Положення є обов'язковим для використання під час проведення консервації та розконсервації об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також за рахунок кредитів, наданих під державні гарантії, та має рекомендаційний характер для об'єктів, будівництво яких здійснюється за рахунок інших джерел фінансування.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» строки виконання робіт (будівництва об'єкта) встановлюються договором підряду і визначаються датою їх початку та закінчення. Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

Фінансування робіт (будівництва об'єкта) проводиться за планом, який складається замовником, узгоджується з інвестором (головним розпорядником бюджетних коштів) та підрядником і є невід'ємною частиною договору підряду. План фінансування будівництва складається на підставі титулу будови (об'єкта), проекту організації будівництва з урахуванням календарних графіків виконання робіт і порядку проведення розрахунків за виконані роботи. Сторони узгоджують план фінансування будівництва у порядку, визначеному договором.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11 липня 2007 року № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» технічний нагляд забезпечує замовник (забудовник) протягом усього періоду будівництва об'єкта з метою здійснення контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва або зміни (зокрема шляхом знесення) такого об'єкта.

Згідно з відомостями ЄДЕССБ за реєстраційним номером TN01:5923-3474-7677-6658 технічний нагляд на об'єкті будівництва здійснюється інженером технічного нагляду Ніцкевичем Олександром Миколайовичем (АТ 002770, АЕ 000863, АЕ 005942, АТ 008648, АТ 001798, АР 015342, СІ- 00746, СІ- 00139), наказ №18/1 18.09.2018.

Відповідно до статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль - це сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Посадові особи органів державного архітектурно-будівельного контролю під час перевірки мають право проводити перевірку відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам, своєчасності та якості проведення передбачених нормативно-технічною і проектною документацією зйомки, замірів, випробувань, а також ведення журналів робіт, наявності у передбачених законодавством випадках паспортів, актів та протоколів випробувань, сертифікатів та іншої документації.

Забороняється витребувати у суб'єктів містобудування інформацію та документи податкової, фінансової звітності, щодо оплати праці, руху коштів та інші, не пов'язані із здійсненням державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода) або проспект цінних паперів (рішення про емісію цінних паперів).

Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності.

Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності зверх своєї компетенції не допускається.

Відповідно до пункту 14 статті 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» місцеві державні адміністрації в межах, визначених Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях державний контроль дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Згідно з підпунктом 11 пункту «а» та підпункту 7 пункту «б» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, та до делегованих - здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Водночас звернення не містить інших обставин, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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 7¹ 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:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – 0, «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.