

ВИСНОВОК № 136/02-4-02/26

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

від «02» вересня 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.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду зверненням Дудніка Володимира Миколайовича, вх. № Д/3178/08-26 від 12 серпня 2026 року, щодо виконання підготовчих робіт на об'єкті «Нове будівництво Автогаражного обслуговуючого кооперативу «Мілалар» для зберігання автотранспортних засобів» на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], адреса: [REDACTED],

[REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Д/3562/08-26 від 02 вересня 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, потребує перевірки правомірність реєстрації ДІАМ повідомлення про початок виконання підготовчих робіт від 07.08.2025 № ІУ020250801901 для цілей нового будівництва гаражів, попри те що Відділ земельних відносин, архітектури і містобудування Великокучурівської сільської ради Чернівецького району Чернівецької області рішенням від 29.05.2025 (МУ01:3213-2216-6753-8503) відмовив замовниці Григорець Л. Я. у видачі МУО через невідповідність намірів забудови генеральному плану села Годилів, затвердженому рішенням сесії Великокучурівської сільської ради від 09.11.2018 № 305-34/2018, і ця відмова на момент реєстрації повідомлення оскаржувалася в суді. Фактично ж виконувалися роботи не з будівництва гаражів, а облаштування магістральних мереж і траншей. Згідно з Генпланом земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] розташована в межах ландшафтно-рекреаційної території спеціального призначення, детальний план території не розроблявся.

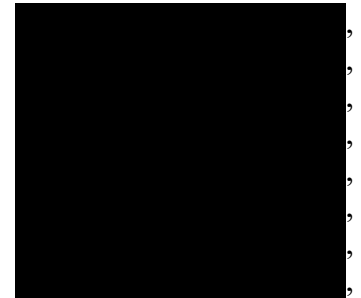
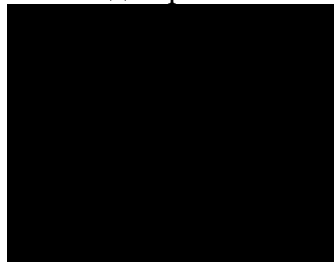
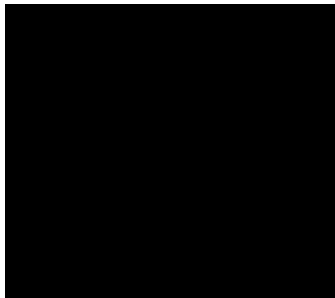
Потребує підтвердження виконання робіт самочинно за відсутності ордера на земляні роботи, без проекту та документів дозвільного характеру. Рішення виконкому Великокучурівської сільської ради від 15.08.2025 № 199 «Про погодження схеми облаштування поверхневого дощового водовідведення обслуговуючому кооперативу автогаражного кооперативу по експлуатації гаражів та зберігання автотранспортних засобів «Мілалар» на орендованій земельній ділянці комунальної форми власності» не є дозвільним документом, не замінює отримання вихідних даних (МУО)/проекту і прийняте в умовах чинного припису ДІАМ. Листом сільради № 414 від 25.03.2026 підтверджено відсутність ордеру на порушення благоустрою та проведення земляних робіт на підставі рішень № 107 та № 199. Потрібно встановити замовника і вигодонабувача; чи відповідають фактичні роботи зареєстрованому предмету («гаражі»), чи не виконано під виглядом підготовчих робіт

прокладання мереж дренажу. Окремо: на ділянці відсутній інформаційний щит об'єкта будівництва.

Потребує перевірки відповідність зареєстрованих і фактичних робіт функціональному призначенню земельної ділянки за Генпланом, чи виконувалися земляні роботи у 2025 році на підставі затвердженої проєктної документації та документів, що дають право на їх виконання. У разі відсутності – кваліфікувати роботи як самочинні та вжити заходів реагування. Перевірити чи не створює безпроектне земляне втручання АГК «Мілалар» загрозу пошкодження суміжних споруд і майна мешканців.

Заявником надано фотофіксацію огороження земельної ділянки від 01.09.2026 та траншеї невідомого походження під підпірною стіною від 15.10.2025.

Слід зазначити, що 17.06.2026 Комісія розглядала зустрічне адвокатське звернення в інтересах АГК «Мілалар» (33322477), вх. № 7172/07-25 від 03.06.2025, щодо самочинного будівництва підпірної стіни на межі з земельною ділянкою з кадастровим номером [REDACTED], влаштованої на суцільному стрічковому бетонному фундаменті без укріплюючих конструктивних елементів. На поверхні стіни вже були наявні поздовжні вертикальні тріщини, численні волосяні горизонтальні тріщини, сколи та висоли, що охоплювали значну частину її площі. В місцях самовправного відведення дощових вод власниками земельних ділянок з кадастровими номерами:



[REDACTED], спостерігалася замокання конструкції стіни та підмивання ґрунтової основи, що підвищувало ризик її руйнування. АГК «Мілалар» було відмовлено у проведенні перевірки законності будівництва зазначеної інженерної споруди та відповідності проєктних рішень вимогам ДСТУ-Н Б В.2.1-31:2014 «Настанова з проєктування підпірних стін» на підставі відсутності обґрунтування загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави (висновок № 105/02-4-02/25).

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] підтверджено наявність зареєстрованого повідомлення на виконання підготовчих робіт від 07.08.2025 ІУ020250801901, назва об'єкта: «Нове будівництво Автогаражного обслуговуючого кооперативу «Мілалар» для зберігання автотранспортних засобів», а також відмови Відділом земельних відносин, архітектури та містобудування Великокучурівської сільської ради (04418162) у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки відповідно до частини 4 статті 29 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме: невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні - МУ01:3213-2216-6753-8503, номер рішення А3643213221650761284 від 29.05.2026.

Відповідно до частини другої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим

у межах такої зони. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Із матеріалів звернення вбачається, що на підставі рішення XXI сесії V-скликання Великокучурівської сільської ради від 26.12.2008 року за № 160-21/08 орендареві АГК «Мілалар» передано у строкове платне користування земельну ділянку площею 2.2500 га, яка знаходиться в [REDACTED]

[REDACTED], на якій відсутні об'єкти нерухомого майна, яка не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню за цільовим призначенням, цільове призначення земельної ділянки – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмежень (обтяжень). Договір укладено на 49 років в оренду для будівництва автогаражів.

В контексті порушених питань Комісія звертає увагу на зазначений у Договорі оренди обов'язок Орендодавця передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Права орендаря: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі, за згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку виробничі та інші будівлі і споруди, передавати земельну ділянку або її частину у суборенду без зміни її цільового призначення. Обов'язки орендаря: дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом.

Генеральний план села Годилів Чернівецького району затверджено рішенням сесії Великокучурівської сільської ради від 09.11.2018 № 305-34/2018 «Про затвердження генеральних планів села Великий Кучурів та села. Відомості щодо діючої містобудівної документації на дату укладання Договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] у ДІАМ відсутні.

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

- 1) *отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;*
- 2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проєктної документації;
- 3⁻¹) *отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;*
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт...

Відповідно до статті 35 Закону після набуття права на земельну ділянку та відповідно до її цільового призначення замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами і правилами, з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Форма повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, порядок його подання, форма повідомлення про зміну даних у поданому повідомленні визначаються Кабінетом Міністрів України.

Право на початок виконання підготовчих робіт, набуто на підставі поданого повідомлення, може бути припинено відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю у разі:

- 1) подання замовником заяви про припинення права, набутого на підставі повідомлення про початок виконання підготовчих робіт;
- 2) отримання відомостей про ліквідацію юридичної особи, що є замовником;
- 3) на підставі судового рішення, що набрало законної сили.

Форма Повідомлення щодо виконання підготовчих робіт на об'єкт міститься у Додатку 1 до Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 (далі -Порядок) потребує зазначати назву об'єкта будівництва за проектною документацією, яка також вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт) та його місце розташування).

Відповідно до статті 39¹ Закону у разі виявлення відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю факту подання недостовірних даних, наведених у надісланому повідомленні чи зареєстрованій декларації, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи без належно затвердженого проєсту або будівельного паспорта, а також у разі набрання законної сили судовим рішенням про скасування містобудівних умов та обмежень відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду звертається до адміністративного суду із позовом про скасування реєстрації такої декларації або про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення.

Відповідно до Порядку № 466 підготовчі роботи – роботи з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки, вишукувальні роботи, роботи із спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж, а також з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень.

Документи, що надають право на виконання підготовчих робіт, діють до моменту отримання права на виконання будівельних робіт.

Відповідно ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» проєкт підготовчих робіт – розділ проектної документації, склад та зміст якого визначається ДБН А.3.1-5 (п.3.18); за необхідності виконання підготовчих робіт замовник може в завданні на проєктування передбачати розроблення окремого розділу проектної документації - проєкт підготовчих робіт (далі – ПрПР), склад та зміст якого визначається ДБН А.3.1-5 (п.4.7).

Згідно з ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» підготовчі роботи – роботи, які мають забезпечувати можливість розгортання і здійснення будівельних робіт (п.3.2.8); проектно-технологічна документація (ПТД) – документація, яка містить рішення з організації і технології будівництва об'єкта (п.3.2.10); підготовчі роботи виконуються для розгортання фронту робіт відповідно до затвердженої документації, в тому числі ПрПР (п.6.3.1); роботи із захисту території та оточуючої забудови у складі підготовчих робіт - зниження рівня ґрунтових вод, закріплення ґрунтів, будівництво підпірних стін, дренажних, протифільтраційних вертикальних і горизонтальних споруд та інші заходи в залежності від їх складності можуть виконуватись за окремим проєктом або відповідно до проєктних рішень у складі ПТД (примітка п.6.6.3).

Водночас в адміністративних судах перебуває адміністративна справа № 600/3328/25-а за позовом АГК «Мілалар» до Відділу земельних відносин, архітектури і містобудування Великокучурівської сільської ради Чернівецького району Чернівецької області про визнання протиправним та скасування наказу та зобов'язання вчинити дії.

Відповідно до пункту 7 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553 не підлягають розгляду звернення, в яких порушено питання, яке станом на день подання звернення до органу державного архітектурно-будівельного контролю розглядається судом.

Відтак ДІАМ не надається оцінка відмові у наданні МУО та відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації. Перевірка законності реєстрації ДІАМ власних повідомлень про початок виконання підготовчих робіт, повідомлень та дозволів

на виконання будівельних робіт не передбачена Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Разом з тим, заявникові невідомо ким та у межах якого проєкту здійснювалося у 2025 році риття траншеї, актуальна фіксація місця проведення земельних робіт відсутня, натомість, наявні ознаки самопідтоплення підніжжя підпірної стіни власниками земельних ділянок, розташованих вверх по схилу, чії інтереси представляє заявник.

Згідно з наданою фотофіксацією підготовчі/будівельні роботи не розпочаті та не ведуться.

Статтею 10 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» визначено – здійснення самоврядного контролю за станом благоустрою та утриманням територій населених пунктів, інженерних споруд та об'єктів, підприємств, установ та організацій, майданчиків для паркування транспортних засобів (у тому числі щодо оплати послуг з користування майданчиками для платного паркування транспортних засобів), озелененням таких територій, охороною зелених насаджень, водних об'єктів тощо належать до повноважень виконавчих органів сільських, селищних і міських рад у сфері благоустрою населених пунктів.

Відповідно до частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (п.34); затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації (п.42) належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на 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», постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», 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>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.