

## ВИСНОВОК № 1/02-4-02/26

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

від «06» січня 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

вх.№ Д/3838/08-25 від 02 грудня 2025 року, щодо будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] у [REDACTED] з урахуванням заперечень замовника, вх. № 94/07-26 від 06 січня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, 06.06.2023 ДІАМ видала забудовнику ТОВ «БУДІНФОРМ» новий дозвіл на здійснення будівельних робіт ІУ013230529201 [REDACTED] після того як попередній був скасований 09.05.2023 Касаційним адміністративним судом Верховного Суду за касаційною скаргою громади мікрорайону «Клов» (справа № 640/6686/19).

Водночас Комісія зазначає, що дозвіл на виконання будівельних робіт ІУ113182432229 від 31.08.2018, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, скасовано 18.05.2023 за заявою замовника, номер запиту зареєстровано у ЄДЕССБ за номером ІУ113182432229- 4.

Постановою Касаційного адміністративного суду Верховного Суду від 09.05.2023 справу № 640/6686/19 направлено до Шостого апеляційного адміністративного суду для продовження розгляду, який ухвалою від 21.11.2023 закрити апеляційне провадження за апеляційною скаргою ТОВ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ», до якої приєдналося ТОВ «БУДІНФОРМ», на рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 15.10.2019 у справі за адміністративним позовом ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 до Державної архітектурно-будівельної інспекції України, третя особа - «БУДІНФОРМ».

У своєму рішенні від 16.10.2019 (дата набрання законної сили 24.12.2019) Окружним адміністративним судом встановлено, що пунктом 5 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що вихідні дані для проектування, експертні висновки до проектно - кошторисної документації на будівництво об'єктів, експертні висновки до проектів містобудівної документації, отримані до набрання чинності цим Законом, є чинними протягом двох років з дня набрання чинності цим Законом.

Оскільки, ані Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ані Порядком №109 не передбачено порядку продовження дії містобудівних умов та обмежень, що були надані до моменту набрання чинності Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», тобто до 12 березня 2011 року, листом органу державного

архітектурно - будівельного контролю, а також, враховуючи те, що строк дії містобудівних умов, передбачений частиною 8 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» підлягає застосуванню лише до тих містобудівних умов та обмежень, що були видані після 12 березня 2011 року, та те, що лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27 липня 2015 року за вих. №9474/0/07-27-15 не є новими містобудівними умовами та обмеженнями, як того вимагає пункт 5 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відтак такі містобудівні умови та обмеження втратили чинність з 13 березня 2013 року.

При цьому, суд зазначає, що лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27 липня 2015 року за вих. №9474/0/07-27-15 не є нормативно - правовим актом, або дозвільним документом, який встановлює чинність або нечинність містобудівних умов та обмежень, а також визначає можливість їх подальшого використання, у зв'язку з чим, суд не приймає до уваги зазначений доказ.

Також заявниками зазначається: наміри будівництва 35-поверхового будинку за вказаною адресою не відповідають чинному Генеральному плану в частині функціонального призначення земельної ділянки по [REDACTED] генеральним планом м. Києва вказана місцевість віднесена до території існуючих громадських будівель та споруд. Функціональне використання земельної ділянки свідчить про вид економічної діяльності для якого така ділянка використовується. Іншими словами, земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] може використовуватися для будівництва житлових будинків або будь-якого іншого нового будівництва, а може використовуватися виключно лише для обслуговування існуючих громадських будівель та споруд.

Оскільки Генеральним планом земельна ділянка по [REDACTED] віднесена до території існуючих громадських будівель та споруд, нова забудова з цільовим призначенням «для іншої житлової забудови для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою» суперечить нормам Земельного кодексу України.

28 березня 2002 року Київською міською радою було прийнято рішення № 370/1804 «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року. У складі Генерального плану міста Києва затверджено Історико-архітектурний та історико-містобудівний опорний плани.

Документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико- архітектурного опорного плану.

Згідно з історико-архітектурним опорним планом м. Києва, ділянка за адресою [REDACTED] розташована мікрорайоні «Липки», який знаходиться в Давньокиївській частині міста, що входить до Історичної частини міста Києва, а також в зоні охорони пам'ятки Олександрівської клінічної лікарні та в зоні регулювання забудови пам'ятки «Історичний ландшафт київських гір і долини річки Дніпро».

Історико-містобудівним опорним планом визначено, що земельна ділянка по [REDACTED] знаходиться у межах історичного центру м. Києва, зоні центральної розпланувальної зони та зоні регулювання забудови I категорії.

Згідно з іншими положеннями Генплану, ділянка по [REDACTED] віднесена до мало- та середньоповерхової забудови, зсувонебезпечних районів та центрального історичного ареалу.

Внаслідок віднесення території земельної ділянки до мало- та середньоповерхової забудови, на ній забороняється будувати будинки або споруди вище 27 метрів.

Межування земельної ділянки з к/н [REDACTED] з територією об'єкту культурної спадщини місцевого значення «Олександрівська клінічна лікарня» забороняє будівництво на ній нових будинків та споруд висотністю вище існуючих пам'яток та об'єктів історичної забудови; містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини, а також прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, влаштування високовольтних повітряних ліній електромереж, інша містобудівна діяльність, яка не відповідає вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

Відповідно до пункту 3 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральні плани населених пунктів, затверджені до набрання чинності цим Законом, є безстроковими. Оскільки Генеральний план м. Києва був ухвалений в 2002 році, а вказаний закон набрав чинності в 2011 році, чинний Генеральний план м. Києва є чинним безстроково, а отже, всі встановлені ним обмеження забудови продовжують діяти.

У Постанові Верховного Суду від 31 січня 2023 року по справі № 640/8728/21 КАС ВС дійшов висновків про те, що «обов'язковість виконання вимог генерального плану населеного пункту, у складі якого виконано історико-містобудівний план із визначенням меж історичного ареалу цього населеного пункту, а отже і виконання цієї частини генерального плану, виникає у момент його затвердження».

Документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури та історії місцевого значення «Комплекс Олександрівської міської (клінічної) лікарні, в якій працювали відомі лікарі та вчені» за адресою: [REDACTED] щодо зони регулювання навколо лікарні затверджена наказом Департаменту охорони культурної спадщини КМДА від 18.12.2019 № 96.

Ділянка на [REDACTED] знаходиться впритул до пам'ятки (лікарні) у підзоні регулювання забудови ЗР II. В даній зоні регулювання висота споруд не повинна перевищувати 22 метри від найнижчої позначки рельєфу в межах ділянки проектування до гребня даху.

Крім того ділянка будівництва знаходиться і в межах пам'ятки «Історичний ландшафт Київських гір і долина р. Дніпра». Вимоги до будівель, які знаходяться в її межах, затверджені наказом Департаменту охорони культурної спадщини КМДА від 24.05.2022 року №23. В межах даної пам'ятки також встановлено обмеження висоти у 22 метри від найнижчої позначки рельєфу.

Будь-яка діяльність у межах території пам'ятки має здійснюватися з дотриманням режиму використання пам'ятки, у тому числі всіх обмежень у використанні земель, зокрема у сфері забудови.

Листом від 26.01.2018 № 57/10/61-18 Міністерство культури України надавало дозвіл № 22-009/183 ТОВ «БУДІНФОРМ» на проведення земляних робіт з метою виконання робіт на об'єкті «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] терміном до 31 грудня 2018 року.

У забудовника ТОВ «БУДІНФОРМ» відсутнє погодження на виконання будівельних робіт охоронній зоні об'єкту культурної спадщини (охоронна зона Олександрівської клінічної лікарні). Так, згідно з листом МКІПУ № 85/1-19/21/6.11.1 від 21.01.2021, листом від 21.01.2019 № 45/10-2/61-19 Міністерство культури України надіслало дозвіл № 22-008/193 ТОВ «БУДІНФОРМ» на проведення земляних робіт з метою виконання робіт на об'єкті

«Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою по [REDACTED] терміном до 31 грудня 2019 року.

Заявниця окремо звертає увагу на те, що Історико-містобудівне обґрунтування не застосовується при здійсненні містобудівної діяльності з 01 січня 2019 року, позаяк згідно з Наказом Міністерства культури України № 1079 07.12.2018 року втратило чинність.

Згідно з пунктом 15 Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних обґрунтувань (що було чинне на момент погодження ІМО), історико-містобудівне обґрунтування, що виконується на стадії підготовки передпроектної (проектної) документації, чинне впродовж 5-ти років. У разі невиконання робіт протягом вказаного терміну історико-містобудівне обґрунтування коригується або розробляється нове історико-містобудівне обґрунтування у складі нової проектної документації.

Подане історико-містобудівне обґрунтування було погоджено листом Міністерства культури України від 14.07.2017 № 511/10/61-17. Відповідно, дане погодження втратило свою чинність 13.07.2022, а відтак не мало бути враховане при прийнятті рішення про видачу дозволу на здійснення будівельних робіт від 06.06.2023 ІУ013230529201. Відтак, проєкт будівництва не був в установленому законом порядку погоджений 'уповноваженим органом, а отже не відповідає вимогам чинного законодавства України, відтак не може бути реалізований.

У постанові Великої Палати Верховного суду від 12.09.2023 року у справі № 910/8413/21 суд зазначив, таке: «отже, нерухомі об'єкти культурної спадщини, на відміну від іншого нерухомого майна, мають особливу правову природу. Такі об'єкти мають певні характерні властивості, з огляду на які вони мають цінність не тільки як нерухоме майно («матеріальну» цінність), а набувають історико-культурну цінність («нематеріальну», ідеологічну цінність). Така «нематеріальна» цінність культурної спадщини не з'являється одразу після побудови нерухомого майна. Вона формується десятиліттями та століттями, оскільки суспільство може лише успадкувати її від попередніх поколінь. Тому руйнування нерухомого об'єкта культурної спадщини завдасть шкоди не лише його власнику або володільцю (які втратять внаслідок цього нерухоме майно), а і суспільству в цілому (оскільки разом із нерухомим майном буде безповоротно втрачено його «нематеріальну» історико- культурну цінність, що формувалась протягом поколінь).

Виходячи з того, що по [REDACTED] 35-поверховий житлових будинок, його будівництво порушує всі вищенаведені норми законодавства та Генерального плану м. Києва, а отже має бути зупинено, а дозвіл скасовано.

ТОВ «БУДІНФОРМ» незаконно використовує територію об'єкту культурної спадщини «Олександрівська клінічна лікарня» (к/н [REDACTED] для якої встановлено охоронний статус та охоронну зону. На земельній ділянці з к/н [REDACTED] забудовником організовано майданчик зі звалу некондиційного ґрунту, який вивозиться з будмайданчика по [REDACTED]

Відповідно до Додатку 6 «Перелік об'єктів культурної спадщини у м. Києві, що заносяться до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією місцевого значення» до наказу Міністерства культури України 21.12.2012 №1566 «Про затвердження науково-проектної документації щодо меж і режимів використання зон охорони пам'яток, історичних ареалів та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України» комплекс Олександрівської міської лікарні, в якій працювали відомі лікарі та вчені (Центральна міська клінічна лікарня), І пол. ХІХ ст. - 1970-і рр., набув статус пам'ятки архітектури та історії, ох. № 921-Кв.

Водночас листом від 05.01.2026 вих.№ 03/01, зареєстрованим ДІАМ 06.01.2026 за № 94/07-26, для всебічності, повноти та об'єктивності розгляду звернення громадянки

України Діденко Юлії Василівни, вх. № Д/3838/08-25, ТОВ «БУДІНФОРМ» надано заперечення.

Щодо містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки

Рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва від 31.01.2019 по справі № 640/19658/18, яке набрало законної сили 04.03.2019, встановлений факт, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] районі м. Києва №009-233 від 21.05.2010 видано правомірно, відповідають містобудівній документації, цільовому призначенню земельної ділянки, містобудівного законодавства та є чинними, а відтак і їх використання є законним.

Звертається увага Комісії на необхідність застосування положень пункту 4 Перехідних положень Закону України «Про регулювання містобудівної документації»: «Проекти забудови територій, розподілу територій, містобудівні обґрунтування з відповідними умовами та обмеженнями забудови земельних ділянок, будівельні паспорти, документи на введення об'єктів в експлуатацію та їх сертифікацію, розроблені та/або оформлені до набрання чинності цим Законом, можуть бути затверджені та використані після набрання чинності цим Законом». А також положення пункту 1.6. Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109: «Містобудівні умови та обмеження, видані до набрання чинності цим Порядком, можуть бути приведені у відповідність (при відхиленні від прийнятої містобудівної документації) у частині визначення максимально допустимих (граничних) техніко-економічних показників об'єкта будівництва (у разі необхідності)».

Частиною другою статті 22-2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, зокрема, що містобудівні умови та обмеження, зміни до них, відмова у їх наданні, скасування містобудівних умов та обмежень, а також дозвіл на виконання будівельних робіт, зміни до нього, повідомлення про відмову в його наданні та анулювання дозволу, внесення відомостей про припинення права на виконання підготовчих та будівельних робіт створюється з використанням Реєстру будівельної діяльності. Оригіналом документів, визначених цією частиною, є їх примірник в електронній формі, виготовлений за допомогою Реєстру будівельної діяльності. Створення документів та проведення дій, визначених цією частиною, з використанням Реєстру будівельної діяльності здійснюються особами, до повноважень яких віднесено прийняття рішень про видачу відповідних документів та вчинення відповідних дій. Якщо документи та дії потребують погодження з відповідними посадовими особами та/або юридичними особами, таке погодження здійснюється в електронній формі за допомогою електронної системи. Документи, визначені цією частиною, набирають чинності, а дії вважаються проведеними з моменту їх засвідчення кваліфікованим електронним підписом особи, яка їх створила, якщо інше не визначено цією частиною. Документи/дії, визначені цією частиною, створюються/проводяться шляхом внесення запису до Реєстру будівельної діяльності з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі. Документи/дії, створені/здійснені без використання Реєстру будівельної діяльності, є недійсними (крім документів, які містять відомості, що становлять державну таємницю).

Аналогічні за своїм змістом положення містяться у Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 (далі - Порядок № 681). Дані особливості були ініційовані Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 17.10.2019 № 199-ІХ. Водночас відповідно до частини восьмої статті 29 Закону № 3038-VI містобудівні умови та

обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Внесення змін до містобудівних умов та обмежень може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника або за рішенням суду. Враховуючи дану норму законодавства та наявність випадків коли містобудівні умови та обмеження були видані до початку функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, пунктом 71 Порядку № 681 передбачено, що у разі коли під час формування документа для отримання адміністративної та іншої послуги у сфері будівництва замовником будівництва зазначено документ або дію, визначені пунктом 59 цього Порядку, повідомлення про початок виконання підготовчих/будівельних робіт, які створено/вчинено до запровадження його створення/вчинення з використанням електронної системи, відомості про такий документ надсилаються автоматично програмними засобами електронної системи до суб'єкта, який видав такий документ ( правонаступнику - в разі його наявності), за умови авторизації такого користувача в електронному кабінеті. Суб'єкт, який видав документ, протягом п'яти робочих днів з дня отримання відомостей підтверджує видачу такого документа та вносить відомості про такий документ та його скановану копію (за наявності) до Реєстру будівельної діяльності електронної системи або повідомляє про внесення замовником будівництва недостовірних відомостей. Непідтвердження суб'єктом, який видав документ, відповідного документа протягом п'яти робочих днів з дня отримання відомостей не є підставою для відмови у наданні адміністративної чи іншої послуги у сфері будівництва. Замовник будівництва отримує через електронний кабінет підтвердження щодо внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності електронної системи або про внесення недостовірних відомостей. Згідно з підпунктом 3 пункту 158 Порядку № 681 через електронний кабінет посадової особи уповноваженого органу містобудування та архітектури здійснюється підтвердження інформації про факт видачі або надсилання інформації про недостовірні відомості про видані раніше містобудівні умови та обмеження, видача листів про те, що містобудівні умови не надаються, і будівельних паспортів забудови земельних ділянок.

Таким чином, на уповноважений орган містобудування та архітектури покладено обов'язок протягом 5 робочих днів з дня отримання відомостей або підтвердити інформацію про факт видачі або надіслати інформацію про недостовірні відомості про видані раніше містобудівні умови та обмеження.

Відповідно до частини другої статті 5 Закону України «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг» від 15.07.2021 № 1689-IX у разі якщо законодавством для отримання публічної (електронної публічної) послуги вимагається подання документів та/або інформації, що не міститься в інформаційно-телекомунікаційних системах, які видані/створені або перебувають у володінні та/або користуванні, та/або розпорядженні суб'єкта надання публічних (електронних публічних) послуг, інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації, державних та комунальних підприємств, установ та організацій, такі документи та/або інформація не подаються, а в заяві (зверненні, запиті) про надання публічної (електронної публічної) послуги зазначаються відомості, необхідні для надання такої послуги, або до такої заяви додаються копії відповідних документів, засвідчені підписом суб'єкта звернення. У такому випадку суб'єкт надання публічних (електронних публічних) послуг або програмні засоби відповідної інформаційно-телекомунікаційної системи в автоматичному режимі надсилають до суб'єкта, який видав документ ( правонаступнику, а в разі його відсутності - суб'єкту, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної) послуги, відповідному державному нотаріальному архіву), запит щодо підтвердження видачі такого документа та/або достовірності відомостей через систему електронної взаємодії електронних ресурсів. Суб'єкт, який видав документ ( правонаступник, а в разі його відсутності - суб'єкт, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної)

послуги), протягом п'яти робочих днів з дня отримання запиту щодо підтвердження видачі відповідного документа та/або достовірності відомостей підтверджує або заперечує видачу відповідного документа та/або достовірність відомостей з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів або відповідної інформаційно-телекомунікаційної системи. Якщо протягом п'яти робочих днів відповідь на запит щодо підтвердження або заперечення видачі відповідного документа та/або достовірності відомостей не отримано, суб'єкт надання публічних (електронних публічних) послуг надає публічну (електронну публічну) послугу з урахуванням принципу надання публічної (електронної публічної) послуги за замовчуванням, у випадках, прямо визначених законодавством.

Відповідно до інформації з Реєстру будівельної діяльності замовником було внесено у систему відомості про видані Головним управлінням містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) містобудівні умови та обмеження від 21.05.2010 № 009-233, яким присвоєно реєстраційний номер МУ01:3786-8896-9126-9073 щодо будівництва об'єкта «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] Печерському районі м. Києва».

Крім того в Реєстрі будівельної діяльності наявна інформація, що 07.10.2022 відомості про видані містобудівні умови та обмеження були відправлені на погодження уповноваженому органу містобудування та архітектури, що їх видав. Однак ні станом на дату коли закінчився термін розгляду - 14.10.2022, ні станом на дату видачі дозволу на виконання будівельних робіт - 06.06.2023 та навіть станом на дату написання даного відзиву, Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (як правонаступник суб'єкта, який видав даний документ) не було підтверджено інформацію про факт видачі та не надіслано інформації про недостовірні відомості про видані раніше містобудівні умови та обмеження. У зв'язку з чим системою було присвоєно документу статус - діючий.

Таким чином, відсутність надісланої від уповноваженого органу містобудування та архітектури інформації про недостовірні відомості про видані раніше містобудівні умови та обмеження є мовчазною згодою даного суб'єкта, що у подальшому слугувала підставою для видачі дозволу на виконання будівельних робіт.

При цьому, листом Департаменту містобудування та архітектури ВО КМР (КМДА), вих. № 055-13068 від 26.09.2025, повідомлено про підписання електронного документу містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за реєстраційним номером Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва МУ01:2129-5024-5782-4427, що підтверджується відомостями електронної системи.

ТОВ «БУДІНФОРМ» використовує земельну ділянку відповідно до цільового призначення: «Будівництво, експлуатація та обслуговування житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою».

При містобудівній характеристиці земельної ділянки: відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд, центральна планувальна зона, Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) видає 03.03.2010 Висновок про відповідність намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови м. Києва, містобудівній документації № 21-181, де зазначає, що наміри забудови - будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою по [REDACTED] відповідає допустимим видам забудови відповідної території. В даному Висновку Головне управління містобудування, архітектури та

дизайну міського середовища Виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) не заперечувало проти підготовки містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Підтвердженням правомірності дій ТОВ «БУДІНФОРМ», а саме в тому, що наміри забудови земельної ділянки відповідають містобудівній документації, є лист Комунальної організації «Інститут Генерального плану м. Києва» від 11.03.2020 № 312-420, в якому вказано: «За матеріалами проекту Генерального плану міста Києва земельна ділянка за [REDACTED] а функціональним призначенням відноситься до території існуючої житлово-громадської та частково громадської забудови. Розміщення зазначеного об'єкту відповідає функціональному зонуванню території за проектом Генерального плану міста Києва».

Міністерством культури України 04.10.2017 листом № 693/10/61-17 погоджена проектна документація об'єкта «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] що свідчить про відповідність положень проекту Закону України «Про охорону культурної спадщини», а також містобудівній документації.

Проектна документація зареєстрована та внесена до бази даних містобудівного кадастру Службою містобудівного кадастру 25.07.2018 за № 93.

Відповідно до пункту 15.8 містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 21.05.2010 № 009-233 ділянка проектування знаходиться поза межами зон охорони пам'яток.

Наказом Міністерства культури та інформаційної політики України № 599 від 02.08.2021 затверджені межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва: «У межах історичного ареалу режими використання територій та обмеження господарської діяльності визначається режимами зон охорони і територій пам'яток (заповідників) і режимами територій пам'яток, встановлених на території історичного ареалу згідно з затвердженою науково-проектною документацією (Перелік затверджених комплексних зон охорони, зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, територій пам'яток та режимів їх використання станом на 01.06.2021 наведено в розділі 4.1,4.2, Книга 8.1):

- Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпро - наказ Департаменту охорони культурної спадщини від 24.05.2022 № 23 (скаржником не надано доказів розміщення об'єкта будівництві в межах охоронної зони цієї пам'ятки);
- Комплекс Олександрівської міської (клінічної) лікарні, в якій працювали відомі лікарі та вчені - наказ Департаменту охорони культурної спадщини від 18.12.2019 № 96 (скаржником не надано доказів розміщення об'єкта будівництві в межах охоронної зони цієї пам'ятки).

Станом на дату видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та затвердження проектної документації зони охорони вказаних пам'яток не були визначені та затверджені. Тому, межі та режими, визначені вищезгаданими наказами Департаменту охорони культурної спадщини, не розповсюджуються на об'єкт будівництва.

При розробленні проектної документації відповідно до вимог діючого на дату її розроблення, а саме Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 318 від 13.03.2002, Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних об'єктів, затверджених Наказом Міністерства культури України № 122 від 17.02.2012, враховано Історико-містобудівне об'єктування від 14.07.2016, видане Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень.

Відповідно до Історико-містобудівного об'єктування межі Центрального історичного ареалу затверджені у складі генерального плану м. Києва рішенням Київської міської ради від

28.03.2002 № 370/1804, при цьому правила охорони та використання історичного ареалу не були затверджені. Історико-містобудівне обґрунтування містить також положення про те, що згідно з Генеральним планом в межах зон охорони допускається вибіркоче будівництво та реконструкція будівель і споруд за індивідуальними проєктами. Висота та інші розпланувально-просторові параметри нових будівель і споруд визначається на підставі історико-містобудівного обґрунтування та плану зонування території з композиційним обґрунтуванням проєктних рішень.

Відповідно до пункту 8 Містобудівних умов і обмежень гранична висота будівлі/споруди визначається проєктною документацією, відповідно до нормативно-правових актів, з урахуванням Історико-містобудівного обґрунтування.

В Історико-містобудівному обґрунтуванні описана архітектурно-просторова композиція, що обґрунтовує можливість розміщення об'єкту будівництва з урахуванням вже сформованої дисгармонійної оточуючої забудови: дисгармонійна забудова сформована висотними домінантами 47-поверховий будинок (Кловський узвіз, 7) висотою 168 м та 32-поверховий будинок бізнес-центру [REDACTED] висотою 133 м. Безпосередньо поруч з ділянкою проєктування дисгармонійними домінантами виступатимуть два висотні об'єкти, що нині знаходяться в стадії будівництва - житловий будинок [REDACTED]

Враховуючи появу в забудові прилеглих кварталів висотних домінант, характер яких по відношенню до сформованої історичної забудови класифікується як виразно дисгармонійний, при обстеженні ділянки було простежено їх вплив на ділянку проєктування та навколишнє середовище. Було визначено вплив основних висотних будівель [REDACTED]

Було з'ясовано, що ділянка проєктування знаходиться в зоні візуального впливу усіх трьох будівель. Натурними обстеженнями встановлено поширення зон впливу даних висотних об'єктів на доволі значну територію, що виходять далеко поза межі, охоплені ІМО. Отже, ділянка проєктування та прилегла до неї територія перебуває в зоні активного впливу кількох вже існуючих висотних домінант, які змінили висотне співвідношення між історичною забудовою, об'єктами культурної спадщини і сучасною забудовою території, створивши нову систему композиційних впливів. Ця система була запрограмована концепцією розміщення висотної забудови Києва, яка нівелює особливості природної топографії міста та вимоги щодо збереження культурного ландшафту. Враховуючи висновки Історико-містобудівного обґрунтування ділянка об'єкта проєктування розташована в зоні середньоповерхової та багатоповерхової житлової забудови. Таке будівництво не потребує внесення змін у Генеральний план щодо функціонального призначення території. Тому, вказані висновки були враховані Міністерством культури України під час погодження проєктної документації.

ТОВ «БУДІНФОРМ» отримано висновок Державної авіаційної служби України № 1.19-1083 від 03.02.2017, який відповідно до Порядку погодження місця розташування та висоти об'єктів на приаеродромних територіях та об'єктів, діяльність яких може вплинути на безпеку польотів і роботу радіотехнічних приладів цивільної авіації, затвердженого наказом Міністерства інфраструктури України № 721 від 30.11.2012 (чинного на дату видачі висновку) видається з урахуванням висновку експлуатанта аеродрому (вертодрому) щодо погодження місця розташування та висоти об'єктів на приаеродромних територіях та висновку провайдера аеронавігаційного обслуговування щодо погодження місця розташування та висоти об'єктів на приаеродромних територіях, форма яких затверджена даним наказом.

Щодо поводження забудовника з земельною ділянкою. ТОВ «БУДІНФОРМ» використовує земельну ділянку способами, які відповідають екологічним вимогам. Відповідно до Технічного звіту щодо ґрунтового обстеження та складання агрохімічного паспорту

земельної ділянки, що перебуває в оренді ТОВ «БУДІНФОРМ», та знаходиться по вул. [REDACTED] виданого ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» на підставі Договору № 7 від 05.01.2017, згідно з наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2003 року № 979/8300, ґрунти (шифр агрогрупи 215 в), які залягають на зазначеній земельній ділянці, не відносяться до особливо цінних груп ґрунтів, і не потребують зняття родючого ґрунту. У ТОВ «БУДІНФОРМ» відсутні будь-які зобов'язання на отримання дозволу відповідно до Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 047.01.2005 № 1. Даний наказ втратив чинність 23.06.2020 на підставі наказу Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 07.04.2020 № 642.

Щодо безпекової компоненти. Громадськість посилається на Звіт про науково-дослідну роботу: дослідження сучасних інженерно-геологічних, гідрогеологічних та техногенних умов будівельного майданчика, прилеглої території об'єкта «будівництво офісно-житлового центра на [REDACTED]». Згідно інформації аналіз проведено території, на якій земельна ділянка по [REDACTED] знаходиться. А проведення аналогії є недоречним. При цьому, ТОВ «БУДІНФОРМ» неодноразово на розгляд Комісії надавала інформація щодо вжитих Товариством заходів щодо попередження надзвичайних ситуацій на схилі в межах будинків за адресами: [REDACTED]

Місцевою комісією з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій Печерської районної в місті Києві державної адміністрації (протокол № 11 від 04.06.2025) надано доручення ДП «Державний науково-дослідний інститут будівельних конструкцій», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва», КП ШЕУ Печерського району, КП «СУППР» та ТОВ «БУДІНФОРМ» щодо вжиття заходів щодо відновлення роботи дощової каналізації в межах схилу від будинку 8А по вул. Костя Гордієнка [REDACTED]

На виконання доручення Місцевої комісії з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій Печерської районної в місті Києві КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» 06.06.2025 проведено обстеження цієї території та встановлено що два цегляні колодязі системи К-2: засмічені побутовим сміттям, переважно поліетиленовими матеріалами, дошками, тканинами, брезентом, що блокує проходження води по зливній частині колодязів; спостерігається значна вікова корозія цегляних стін та бетонованої лоткової їх частини, значне руйнування цегли, багато тріщин, пошкоджено зливоприймач, пошкоджена гідроізоляція, що порушило герметичність колодязів.

З метою відновлення робочого стану системи К-2 в межах обстеження, КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» встановлена необхідність в проведенні ремонтних робіт двох колодязів та обстеженні приєднаних до них мережі К-2 на предмет протікання. Ремонтні роботи по відновленню дощової каналізації на вказаній ділянці підлягають невідкладному виконанню, зокрема: провести необхідний демонтаж пошкоджених частин двох колодязів та здійснити підготовчі земляні роботи; зробити ремонт існуючих цегляних колодязів шляхом заміни їх частин збірними залізобетонними елементами діаметром 1000 мм; провести заміну пошкоджених

зливоприймачів; здійснити гідроізоляційні роботи; заміна люків та решіток; вивезення будівельного сміття та зайвого ґрунту.

Листом, вих. № 105/44-2214 від 30.06.2025, КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» звернулось до ТОВ «БУДІНФОРМ» з проханням посприяти у виконанні вищезгаданих ремонтних робіт по приведенню до нормального експлуатаційного стану дощової каналізації в межах [REDACTED] по [REDACTED]

ТОВ «БУДІНФОРМ» листом, вих. № 30/06 від 30.06.2025, погодило виконання вищезгаданих робіт за власний рахунок.

Для виконання цих робіт ТОВ «БУДІНФОРМ» залучено підрядника ТОВ «ЕКСІОН» на підставі Договору підряду № 240625-М7-К2 від 24.06.2025. КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» 14.07.2025 прийнято згідно акту колодязі К2.

ТОВ «БУДІНФОРМ» з метою врізки до міського каналізаційного колектору по вул. [REDACTED] з проектом винесення з-під забудови мережі дощової каналізації об'єкта звернулося до КП «КИЇВАВТОДОР» з проханням сприяння здійснення врізки листом, вих. № 04/06 від 04.06.2025.

З метою інженерного захисту схилу уздовж об'єкта будівництва зі сторони прибудинкової території будинку [REDACTED] влаштовано систему відведення поверхневих вод (водоприймальні лотки), що підтверджується виконавчою документацією та актом № 41 приймання виконаних будівельних робіт за липень 2025

На даний час демонтовано тимчасові конструкції з огороження котловану. Виконано улаштування постійних конструкцій підпірних стін та конструктивна частина нижче відмітки «0» основної будівлі, що забезпечує стійкість схилу в зоні проведення будівельних робіт.

Щодо аеродинамічного впливу на навколишню забудову. У 2017 р. був виконаний звіт, в якому наведені розрахунки та результати чисельного моделювання циркуляційних течій і зон вітрового підпору над дахами існуючих будівель за адресою по вул. Мечникова № 7А та № 9, та вплив на роботу природних каналіжних витяжних систем, що враховано в технічних рішеннях відповідних розділів проектної документації на об'єкт.

Щодо інсоляції. Нове будівництво об'єкта за адресою [REDACTED] не погіршує інсоляції для навколишньої забудови, оскільки сторона 9-ти поверхівки по [REDACTED] що виходить на схил та новобудову, знаходиться на півночі та немає достатньої інсоляції згідно з діючими нормативами, новобудова ніяк не впливає на інсоляцію для житлового будинку -----, з урахуванням нового будівництва забезпечується нормативною інсоляцією згідно з положеннями ДСТУ-Н Б В.2.2-27-2010, ДБН В.2.2-15-2019 та ДБН Б.2.2-12-2019 та складає більше 2,5 годин.

Щодо незаконного використання та забудови території Олександрівської клінічної лікарні. Схема організації дорожнього руху для об'єкта «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою [REDACTED] районі м. Києва» на період робіт погоджена Управлінням патрульної поліції у місті Києві листом № 16852/41/10/02-2019 від 11.04.2019. Дана схема передбачає проїзд до будівельного майданчика через земельну ділянку з кадастровим [REDACTED] (територія Олександрівської клінічної лікарні). Слід врахувати, що під'їзд до будівельного майданчика протягом останніх двох років здійснюється виключно через заїзд з боку вулиці Мечникова.

Щодо земельної ділянки під трансформаторною станцією. Відповідно до проектної документації на будівництво витримано десятиметрову охоронну зону від земельної ділянки

яка призначена для експлуатації та обслуговування будівлі трансформаторної підстанції ТП-2156.

ТОВ «БУДІНФОРМ» зазначає, що є добросовісним користувачем та замовником будівництва, який діє виключно в межах чинного законодавства та вимог й рекомендацій органів державної влади та місцевого самоврядування.

При цьому, непослідовність правового регулювання, постійні зміни підходів державного регулювання та наявність правових колізій в питаннях містобудування, особливо в сфері охорони об'єктів культурної спадщини та упорядкування містобудівної документації, ТОВ «БУДІНФОРМ» постійно стикається з нерозумінням та вимогами з боку громадськості, вимушене надавати пояснення та документи для підтвердження правомірності своїх дій.

Такий тиск та надмірна зарегульованість правовідносин в сфері містобудування призводять до порушення прав на здійснення господарської діяльності та обмежують права як добросовісного землекористувача.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Зміст принципу належного урядування викладений у рішенні Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» (заява № 29979/04), прийняте 20.10.2011 року (набуло статусу остаточного 20.01.2012 року) полягає в наступному:

1. Державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб, у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права.

2. На державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси.

3. Принцип «належного урядування», як правило, не повинен перешкоджати державним органам виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість.

4. Потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу. Іншими словами, державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків.

5. Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися коштом осіб, яких вони стосуються.

6. У контексті скасування помилково наданого права на майно принцип «належного урядування» може не лише покладати на державні органи обов'язок діяти невідкладно, виправляючи свою помилку, а й потребувати виплати відповідної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишньому добросовісному власникові.

Принцип правової визначеності є невід'ємною, органічною складовою принципу верховенства права. Про це у низці своїх рішень зазначає зокрема Європейський Суд з прав людини. У своїх рішеннях Конституційний Суд України також посилається на принцип правової визначеності, наголошуючи на тому, що він є необхідним компонентом принципу верховенства права.

У справі Стіл та інші проти Сполученого Королівства Європейський суд з прав людини вказує, що Конвенція вимагає, щоб усе право, чи то писане, чи неписане, було достатньо чітким, щоб дозволити громадянину, якщо виникне потреба з належною порадою, передбачати певною мірою за певних обставин наслідки, які може спричинити певна дія.

Конституційний Суд України у Рішенні від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 вказав, що із конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності і недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування,

не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі (абзац другий підпункту 5.4 пункту 5 мотивувальної частини).

У постанові від 29.08.2018 у справі № 492/446/15-а (провадження № 11- 611апп18) Велика Палата Верховного Суду, обґрунтовуючи необхідність відступу від позиції, викладеній у постанові Верховного Суду України від 17 вересня 2013 року у справі №21-241а13, також врахувала правовий висновок ЄСПЛ, сформований у рішенні у справі «Щокін проти України» (заяви № 23759/03 та № 37943/06, п. 50-56), де Суд визначив концепцію якості закону, зокрема з вимогою, щоб він був доступним для заінтересованих осіб, чітким та передбачуваним у своєму застосуванні; відсутність у національному законодавстві необхідної чіткості й точності порушує вимогу «якості закону»; у разі коли національне законодавство припустило неоднозначне або множинне тлумачення прав та обов'язків осіб, національні органи зобов'язані застосувати найбільш сприятливий для осіб підхід.

*Відповідно до абзацу другого частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Державний архітектурно-будівельний контроль замовників будівництва, які є фізичними особами, здійснюється відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" з урахуванням особливостей правового статусу таких осіб. Порядок здійснення архітектурно-будівельного контролю визначається Кабінетом Міністрів України.*

*Абзацом десятим частини другої статті 8 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (далі – Закон<sup>1</sup>) встановлено обов'язок органів державного нагляду (контролю) та їх посадових осіб під час здійснення заходів державного нагляду (контролю) дотримуватися встановлених законом принципів, вимог та порядку здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності.*

*Абзацом другим пункту 1 Порядку № 553 встановлено обов'язок органу державного архітектурно-будівельного контролю під час здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю щодо суб'єктів містобудування (юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців) на об'єктах будівництва зобов'язані забезпечити дотримання вимог статті 1, статті 3, частин першої, четвертої, шостої - восьмої, абзацу другого частини десятої, частин тринадцятої та чотирнадцятої статті 4, частин першої - четвертої статті 5, частин третьої статті 6, частин першої - четвертої та шостої статті 7, статей 9, 10, 19, 20, 21, пункту 3 статті 22 «Прикінцеві положення» Закону<sup>1</sup>.*

*Основні принципи державного нагляду (контролю) визначено статтею 3 Закону<sup>1</sup>, серед яких, зокрема, абзацом п'ятнадцятим встановлено принцип презумпції правомірності діяльності суб'єкта господарювання у разі, якщо норма закону чи іншого нормативно-правового акта, виданого на підставі закону, або якщо норми різних законів чи різних нормативно-правових актів допускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків суб'єкта господарювання та/або повноважень органу державного нагляду (контролю).*

*Відповідно до абзацу другого частини першої статті 3 Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів у сфері містобудівної діяльності здійснюються відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру" з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.*

*Згідно з пунктом 4 частини першої статті 64 Закону України «Про адміністративну процедуру» адміністративний орган зупиняє адміністративне провадження, у тому числі на*

вимогу особи, у разі об'єктивної неможливості розгляду цієї справи до вирішення іншої справи, яка розглядається судом або іншим адміністративним органом (до набрання законної сили рішенням суду або вирішення питання адміністративним органом в іншій справі).

Наразі у провадженні Печерського районного суду міста Києва перебуває цивільна справа № 757/32698/23-ц за позовом ОСОБА\_5 до ДІАМ, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, ТОВ «БУДІНФОРМ», ТОВ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ», про визнання протиправним і скасування дозволу на виконання будівельних робіт ІУ013230529201 від 06.06.2023.

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», Законом України «Про адміністративну процедуру», 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 ВИРПШИЛА:

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

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за» – 4, «проти» – 1, «утримались» – 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>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.