

ВИСНОВОК № 130/02-4-02/26

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

від «25» серпня 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

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Гуляницького Василя Володимировича, вх. № Г/3260/08-26 від 17 серпня 2026 року, щодо реконструкції зерносушарного комплексу за адресою: [REDACTED], кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, у липні-жовтні 2025 року ПП «Міклуха» (35390161) поряд з приватними житловими будинками встановлено без відповідної дозвільної документації зерносушарний комплекс «NEK 400» у [REDACTED] на [REDACTED] (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]), для цілей якого було виконано власними силами новий фундамент та забетоновано частину території.

Продуктивність «NEK 400» складає для пшениці – 710 т/доба, кукурудзи - 400 т/доба, ріпаку – 330 т/доба, соняшнику – 320 т/доба.

Для забезпечення потреб зерносушарного комплексу та логістики завезено ядохімікати, паливно-мастильні матеріали у великих обсягах.

Цілодобова робота комплексу без дотримання санітарно-захисної зони до житлової забудови за відсутності належного захисту від пилу, випаровувань нафтопродуктів погіршила стан атмосферного повітря на прилеглої території, а відсутність шумозахисту на обладнанні додала надмірне акустичне навантаження.

Внаслідок прямого впливу на здоров'я техногенного об'єкта заявник потрапив до Інституту Серця МОЗ України, де він, особа з інвалідністю 2 групи (інвалід армії), перебуває під наглядом лікарів.

Повідомляється, що ПП «Міклуха» наразі проводяться чергові підготовчі роботи з подальшого будівництва невідомо чого, залучено сторонніх людей.

Комісією з обстеження та вимірювання показників стану довкілля, що діє на підставі розпорядження Козелецького селищного голови від 01.06.2026 № 153 «Про створення комісії для проведення обстеження та вимірювання показників стану довкілля» здійснила виїзд за адресою: [REDACTED]

для розгляду питання щодо вимірювання забруднення атмосферного повітря, рівнів шуму на межі житлової забудови та встановлення дотримання санітарно-захисної зони на межі житлової забудови поблизу житлового будинку заявника, складено Акт обстеження та вимірювання показників стану довкілля від 15.06.2026 (далі – Акт обстеження від 15.06.2026).

Комісією Козелецької селищної ради встановлено:

1. Об'єкт ПП «МІКЛУХА» по вул. [REDACTED] [REDACTED] призначений для приймання зернових культур з автотранспорту, очищення, сушки і відвантаження на автотранспорт.

Комплекс складається із наступних/технологічних об'єктів:

- операторська;
- вузол зважування і обліку зерна, що надходить або відпускається з комплексу;
- виробничо-технічна лабораторія якості зерна;
- пункти розвантаження автомобілів;
- зерноочисний комплекс з транспортними механізмами і зерновими сепараторами;
- блок сушки вологого зерна у складі з транспортними механізмами і 2-ма зерносушарками та теплогенераторами;
- силос вологого зерна;
- силос сухого зерна.

В якості допоміжних виробництв, провадиться зберігання, технічне обслуговування та ремонт автомобілів та тракторів, сільськогосподарської техніки.

Виконуються технологічні процеси:

- зварювання металів на стаціонарному посту;
- механічна обробка металів;
- приймання нафтопродуктів з автомобільних цистерн у резервуари;
- зберігання нафтопродуктів у резервуарах;
- заправлення нафтопродуктами автотранспортних засобів через паливороздавальні колонки.

Основний викид забруднюючих речовин пов'язаний з проведенням вантажно-розвантажувальних робіт в процесі приймання і відпуску зерна, очищенням зернових культур, а також з процесами спалювання твердого палива (пелети) для забезпечення роботи зерносушарок, а також роботою допоміжних виробництв.

Інвентаризація викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря на об'єкті ПП «МІКЛУХА» по вул. [REDACTED] області проведена ПП «НВФ «Сотис» в 2017 році.

За результатами інвентаризації на об'єкті наявно 19 стаціонарних джерел викидів. Діяльність в сфері охорони атмосферного повітря ПП «МІКЛУХА» здійснюється на підставі дозволу на викиди № 7422087101-1, виданого Департаментом екології та природних ресурсів Чернігівської обласної державної адміністрації 19.05.2017. Термін дії дозволу до 19.05.2027.

Зі слів керівництва підприємства в 2025 році підприємством проведено заміну старої сушки та встановлення нового обладнання. Під час перевірки дозвільні документи щодо проведення робіт з реконструкції об'єкту не представлено. На момент обстеження зерноочисний комплекс виробничу діяльність не здійснював.

Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (ДСП-173-96), затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я від 19.06.1996 № 173, встановлені основні гігієнічні вимоги до планування і забудови як нових, так і існуючих міських та сільських поселень України, їх санітарного упорядкування та оздоровлення. Дотримання державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів повинно забезпечити найбільш сприятливі в гігієнічному відношенні умови життєдіяльності населення.

Згідно з пунктом 5.4 ДСП-173-96 сільськогосподарські підприємства, виробництва та інші суб'єкти господарювання, діяльність яких супроводжується забрудненням навколишнього природного середовища хімічними, фізичними або біологічними факторами, спричиняють або потенційно можуть спричинити шкідливий вплив на здоров'я людини (далі - об'єкти шкідливого впливу), у разі неможливості створення безвідходних технологій повинні бути відокремлені санітарно-захисними зонами.

Санітарно-захисну зону слід встановлювати від джерел шкідливого впливу до меж житлової забудови. Об'єкт згідно з ДСП-173-96 за виробничою діяльністю відноситься до підприємств з санітарно-захисною зоною 100 метрів.

Найближча житлова забудова (помешкання громадянина Гуляницького В. В.) розташована у південно-західному напрямку на відстані 83 м від крайнього джерела забруднення атмосферного повітря. Санітарно-захисна зона до межі найближче розташованої житлової забудови не витримана.

2) Технологічне обладнання ПП «МІКЛУХА», яке знаходиться за адресою: [REDACTED] під час проведення перевірки не працювало, тому вимірювання забруднення атмосферного повітря, рівнів шуму на межі житлової забудови та встановлення дотримання санітарно-захисної зони на межі житлової забудови поблизу житлового будинку, який розташований за адресою: [REDACTED] здійснити не було можливості.

Враховуючи вищевикладене комісія Козелецької селищної ради рекомендувала: в зв'язку зі зміною якісних характеристик джерел викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря забезпечити переоформлення дозвільної документації щодо здійснення викидів забруднюючих речовин в атмосферу стаціонарними джерелами. Не допускати здійснення викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря без дозволу спеціально уповноваженого органу.

Обґрунтовуючи своє звернення заявник застерігає, що позиція Верховного Суду, наведена у постанові від 07.04.2021, справа № 826/7473/18, не може бути застосована.

У справі № 826/7473/18 судами встановлено, що відповідно до технічного паспорту, що долучений до матеріалів справи, зерносушильна установка є мобільною машиною, виготовлена з полегшеного металу та може бути розібрана та переміщена. При цьому, встановлення та використання даної установки не потребує фундаменту та розміщується безпосередньо на ґрунті. Зерносушильна установка відноситься до машин, механізмів, устаткування, відповідно до коду УКТЗЕД І 28.93.16-00.00, не підпадає під визначення будівлі або споруди відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК-018-2000, не є об'єктом будівництва у розумінні Закону № 3038-VI, а її розміщення та установка на земельній ділянці не є будівельними або підготовчими роботами, а тому для виконання робіт щодо її монтажу не потрібно отримання дозволів на виконання будівельних робіт.

Заявник акцентує увагу Комісії, що його випадок не є аналогічним, містить відмінності, а саме, монтаж НЕК 400 не є заміною одиниць та вузлів технологічного устаткування та їх інженерних мереж, систем управління та автоматизації, які застаріли та технічний ресурс яких вичерпано, в існуючих цехах, приміщеннях, відповідно до пункту 16 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406, а роботами з реконструкції, позаяк потребують влаштування нового фундаменту, відтак роботи потребують отримання документа, що надає право на виконання будівельних робіт.

Водночас за інформацією, отриманою заявником від керівника компанії-виробника ТОВ «Новий Елеватор», вартість матеріалів на фундамент під НЕК 400 складає від 5 тис. доларів США (223 тис. 217 грн), у вартість матеріалів входить: бетон В35 П4; арматура 12, підготовка під фундамент: пісок 100 мм трамбований віброплитою, щебінь 20-65 150 мм трамбований віброплитою. Проєкт-креслення рекомендованого фундаменту та фотоматеріали монтажу промисловими кранами нового НЕК 400 на новий фундамент додано до звернення.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та його архівній складовій

(далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «замовник: ПП «Міклуха» (35390161)» наявні відомості щодо зареєстрованих Управлінням ДАБІ у Чернігівській області:

- декларації про початок будівельних робіт від 05.04.2017 ЧГ083170950989, назва об'єкта: «Будівництво комплексу зерносушильного з операторською на орендованій земельній ділянці по вул. [REDACTED]

[REDACTED]»; код будівлі за ДК018 1252.3. Силоси для зерна; документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою: витяг з реєстру прав власності (інформаційна довідка), договір оренди від 15.03.2012, № 48607430 від 27.11.2015; проект: ФОП Солошенко Сергій Григорович (2416514452), ГАП/ГП/Авт.нагляд Солошенко Сергій Григорович (АР 004386); експертиза не проводилася; технагляд: Скепський Анатолій Семенович (АТ 002978); підрядник: ПП «ВостокБудМонтаж» (38132926);

- декларації про готовність об'єкта до експлуатації від 09.06.2017 ЧГ143171600273, назва об'єкта: «Будівництво комплексу зерносушильного з операторською на орендованій земельній ділянці по вул. [REDACTED]

[REDACTED]»; код будівлі за ДК018 1252.3. Силоси для зерна; документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою: витяг з реєстру прав власності (інформаційна довідка), договір оренди від 15.03.2012, № 48607430 від 27.11.2015; проект: ФОП Солошенко Сергій Григорович (2416514452), ГАП/ГП/Авт.нагляд Солошенко Сергій Григорович (АР 004386); експертиза не проводилася; технагляд: Скепський Анатолій Семенович (АТ 002978); підрядник: ПП «ВостокБудМонтаж» (38132926); ТЕП: загальна площа об'єкту: 418.2 кв.м, кількість поверхів: 1, загальна площа операторської: 57.3 кв.м, будівельний об'єм: 558.5 куб.м.

Згідно з відомостями ДРРП за параметром запиту «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявні відомості щодо реєстрації комплексу зерносушильного з операторською (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1313384274220) загальною площею 57.3 кв.м, місце розташування: кадастровий номер: [REDACTED], реєстраційний номер: 776263174220, цільове призначення: для комерційного використання, площа: 0.8653 га; додаткові відомості: «А» – операторська будівля, «К» – свердловина, №1 – сушарка зернова СЗ-12, №2 – зерноочисний комплекс КДС 400, №3 – оперативна ємність, №4 – завальна яма, №5 – бункер «Хопер», №6 – топка Т2000 ВВТ, №7 – димова труба, №8 – топка Т 500 ГВТ, №9 – зерносушильний комплекс GTR 1500, №10 – бункер сухої продукції, №11 – завальна яма; дата державної реєстрації: 24.07.2017.

Документи, подані для державної реєстрації: договір оренди, серія та номер: б/н, виданий 15.03.2012, видавник: сторони договору; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: 5, виданий 21.03.2017, видавник: Омельянівська сільська рада; декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: ЧГ143171600273, виданий 09.06.2017, видавник: Управління Державної архітектурно-будівельної інспекції у Чернігівській області, документ отримано з ЄРД; технічний паспорт, серія та номер: б/н, виданий 31.05.2017, видавник: Комунальне підприємство «Ніжинське міжміське бюро технічної інвентаризації» Чернігівської обласної ради.

Аналізуючи у сукупності відомості ДРРП та Акт обстеження від 15.06.2026 Комісія дійшла висновку про наявність ознак здійснення ПП «Міклуха» реконструкції зерносушарного комплексу шляхом розміщення додаткових потужностей НЕК 400, що містить споруду, пов'язану з фундаментом.

Відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» реконструкція - це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, *внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення*

Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (п.3.21).

Споруда – штучно створений об'ємний, площинний або лінійний об'єкт, що має природні або штучні просторові межі, встановлений стаціонарно (нерухомо) відносно землі та призначений для досягнення певних цілей (п.3.22).

Разом з тим у ЄДЕССБ за параметром пошуку «замовник: ПП «Міклуха» (35390161)» відсутні відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для реконструкції, зерносушарного комплексу, проектної документації, документів, які надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації об'єкта будівництва.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Водночас земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] згідно з відомостями ДЗК має цільове призначення: для комерційного використання, категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Відповідно ж до Додатка 3. Таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», кодам ДКБС: 1252.3 «Силоси для зерна», 1271.3 «Будівлі для зберігання зерна» відповідає зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій та коди за Класифікатором цільового призначення землі: 01.01, 01.02, 01.03, 01.04, 01.09, 01.10, 01.11 (категорія 01).

Згідно з Додатком № 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами), землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення належать до категорій: 11, 12, 13, 14, 15.

Крім того у ЄДЕССБ відсутні відомості щодо документів, які надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації об'єкта будівництва: споруд приймання нафтопродуктів з автомобільних цистерн у резервуари, зберігання нафтопродуктів у резервуарах, заправлення нафтопродуктами автотранспортних засобів через паливороздавальні колонки, що можуть бути ідентифіковані як об'єкти підвищеної небезпеки.

Згідно з абзацом третім пункту 3 частини третьої статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» поверхнєве та підземне зберігання викопного палива чи продуктів їх переробки на площі 500 квадратних метрів і більше або об'ємом (для рідких або газоподібних) 15 кубічних метрів і більше належить до другої категорії видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у порядку, визначеному частиною 5 статті 26 Закону.

Згідно з частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Частиною восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини (погіршення стану здоров'я, пилове та акустичне навантаження, недотримання підприємством санітарно-захисної зони), для навколишнього середовища.

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 ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «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>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.