

## ВИСНОВОК № 67/02-4-02/26

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

від «19» травня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

#### Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії	Рябчинський А. М.
Член Комісії	Віннік О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Член Комісії	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

**Стосовно:** розгляду звернення Коваля Володимира Васильовича, вх. № К/1514/08-26 від 08 травня 2026 року, щодо проведених будівельних робіт в квартирі та приміщенні підвалу за адресою: [REDACTED], [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № К/1655/08-26 від 19 травня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, та наданих пояснень, власницею квартири №1 за адресою: [REDACTED] Зелінською Вікторією Олексіївною здійснено перепланування (реконструкцію) зі знесенням частини внутрішньої стіни будинку. Коли саме здійснено будівельні роботи невідомо. Перепланування (реконструкція) має ознаки тривалої експлуатації.

Параметри попереднього стану, зафіксовані в технічному паспорті, інвентаризаційна справа №11254, виготовленого 03.12.2007, та підтверджуються висновком експертного будівельно-технічного дослідження спеціаліста №03-01 перепланування нежитлових приміщень за адресою: [REDACTED], складеного ТОВ «Експертно-технічний центр «Статус» від 03.03.2009 (далі - Висновок).

У Висновку зазначено, що в результаті перепланування в півпідвальному поверсі облаштовано окремий вхід, дверний отвір входу виконаний на базі існуючого віконного отвору з посиленням перемички та отвору металоконструкціями та демонтажем підвіконної частини стіни, встановлено металопластиковий дверний блок.

На першому поверсі: виконане перепланування з демонтажем самонесучих дерев'яних перегородок зі встановленням цегляних та гіпсокартонних, проведено закладення цеглою дверного отвору згідно з проектом.

Між поверхами для об'єднання приміщень встановлені сходи. Дерев'яне перекриття між напівпідвальним та першим поверхом демонтоване та встановлене монолітне залізобетонне. Сходові клітини встановлені в проємі перекриття. Сходи – збірні, залізобетонні.

Проведення вищевказаних робіт не здійснює руйнівного впливу на існуючі конструктивні елементи будинку, не послаблює конструктивні елементи будинку і не збільшує навантаження на них. Дефекти та пошкодження в конструкціях приміщень будинку в цілому не виявлені. Нежитлові приміщення по [REDACTED] є завершеним будівництвом та придатні для подальшого використання.

Отже, будівельні роботи здійснені у період між 03.12.2007 та 03.03.2009.

Згідно з відповіддю Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.04.2026 року №066-1624, за даними системи електронного документообігу Департаменту, проектна

документація щодо архітектурних та містобудівних перетворень за адресою: [REDACTED] Департаментом не погоджувалась та дозволи на виконання будь-яких робіт не надавалися.

Будинок прибутковий на [REDACTED] наказом Міністерства культури і туризму України від 24.09.2008 № 1001/0/16-08 занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, як пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, охоронний № 510-Кв.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та його архівної складової (далі – ЄДЕССБ) за параметрами пошуку «адреса будівництва: [REDACTED], [REDACTED]» та «замовник будівництва: Зелінська В.О.» інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання не виявлено.

Разом з тим, архівна складова ЄДЕССБ не охоплює період 2007-2009 років.

Згідно з частиною п'ятою статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) до значних наслідків (СС3) відносяться пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Відповідно до частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Частиною сьомою статті 34 Закону визначено, що 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.

Відповідно до примітки 1 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, дія цього переліку не поширюється на пам'ятки культурної спадщини місцевого значення, пам'ятки культурної спадщини національного значення, об'єкти всесвітньої спадщини, крім робіт, визначених у пункті 30 цього переліку.

Відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб – підприємців на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», крім позапланових заходів державного нагляду (контролю), які проводяться:

- за рішенням суду;
- за заявою суб'єкта господарювання, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;
- для перевірки виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю).

Відповідно до підпункту першого пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено проведення, зокрема, позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб - підприємців відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим та восьмим частини першої статті

6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, а також з підстав, визначених абзацом дев'ятим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та абзацом одинадцятим частини третьої статті 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

З огляду на зазначене, викладені у зверненні доводи не підтверджені належними та допустимими доказами, які б свідчили про наявність реальної загрози порушення прав, законних інтересів, життя чи здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України.

Водночас відповідно до висновку, до якого дійшов Верховний Суд у постанові №826/6522/15, огляд пам'ятки архітектури органом культурної спадщини та виконання ним повноважень щодо дотримання законодавства про охорону культурної спадщини та вимог щодо захисту, збереження, утримання, використання пам'ятки, є здійсненням огляду пам'ятки архітектури, перевіркою належного утримання й використання пам'ятки архітектури, а не проведення перевірки господарської діяльності позивача.

Згідно зі статтею 30 Закону України «Про охорону культурної спадщини» приписи органів охорони культурної спадщини є обов'язковими для виконання всіма юридичними та фізичними особами.

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пунктом 7<sup>3</sup> Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 та Положенням про Комісію щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВІРШИЛА:

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

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

#### **Рішення прийнято**

Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.