

ВИСНОВОК № 121/2-4-02/26

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

від «04» 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.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Клімової Катерини Юріївни, вх. № К/2875/08-26 від 24 липня 2026 року, вх. № К/2997/08-26 від 31 липня 2026 року, щодо будівництва та експлуатації готельно-відпочинкового комплексу «Posich chalet» за адресою: [REDACTED] (кадастрові номери земельних ділянок: [REDACTED]), з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № К/3032/08-26 від 03 серпня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, письмових та усних поясненнях, на двох земельних ділянках з цільовим призначенням 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд) з кадастровим номером [REDACTED], що належить Дичковському Руслану Володимировичу, та кадастровим номером [REDACTED], що належить Різнику Василю Андрійовичу, є суміжними між собою та всупереч виданим дозвільним документам та будівельним паспортам на будівництво індивідуальних садибних будинків, формально перебуваючи у процесі будівництва, фактично об'єднані в один цілісний комерційний об'єкт – готельно-відпочинковий комплекс «Posich chalet».

Будівлі не введені в експлуатацію у встановленому законом порядку, відомості про їх готовність до експлуатації в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) відсутні, попри це, вони починаючи з 2024 року використовуються для надання платних послуг із проживання та відпочинку.

Окрім цього, дерев'яні будівлі V-ступеню вогнестійкості зведені на відстані всього 6.27 метрів один від одного (виміряно заявницею інструментами картографічного сервісу Google Maps) проти нормативно встановлених 15 метрів, що є порушенням вимог таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В.1.1- 7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», що створює загрозу миттєвого перекидання вогню у разі займання.

Відповідно до пункту 15.2.3 ДБН В.2.2-12:2019 протипожежні відстані, які зазначені у таблицях 15.2, 15.3, можуть не застосовуватись між житловими і господарськими будинками у межах однієї присадибної ділянки.

Впритул до дерев'яних споруд встановлені відпочинкові чани та мангальна зона, які щоденно розпалюються та підігріваються відкритим вогнем.

Ділянка заявниці безпосередньо не межує з ділянками з кадастровими номерами: [REDACTED], протипожежні відстані до її будинку дотримані.

Шляхом пошуку у ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастрові номери земельних ділянок» наявна інформація:

за кадастровим номером [REDACTED] – щодо зареєстрованих повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 26.09.2023 ІУ051230926129 «Нове будівництво житлового будинку по вул. [REDACTED]

[REDACTED]», будівельного паспорту ВР01:6818-6425-2417-7886, номер документа № А3196818642507400668 від 25.09.2023, виданий Відділом містобудування, архітектури та земельних відносин Лисецької селищної ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області, замовник: Дичковський Руслан Володимирович, статус документів: «діючий»;

за кадастровим номером [REDACTED] – щодо зареєстрованих повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 26.09.2023 ІУ051230926351 «Нове будівництво житлового будинку по вул. [REDACTED]

[REDACTED]», будівельного паспорту ВР01:6818-5164-0145-6658, номер документа № А3196818516393068048 від 21.09.2023, виданий Відділом містобудування, архітектури та земельних відносин Лисецької селищної ради Івано-Франківського району Івано-Франківської області, замовник: Різник Василь Андрійович, статус документів: «діючий».

Згідно з ВР01:6818-6425-2417-7886 відстань до межі з суміжною земельною ділянкою, кадастровий номер [REDACTED], складає 3.46–3.54 м.

Згідно з ВР01:6818-5164-0145-6658 відстань до межі з суміжною земельною ділянкою, кадастровий номер [REDACTED], складає 3.5–3.56 м.

Конструкція будинків каркасна (матеріал не встановлено), зовнішнє оздоблення стін та покрівлі – профільовані металеві листи.

Відповідно до пункту 6.1.34 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» *присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати*. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5 та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Згідно з пунктом 6 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, до таких належить ведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд без влаштування фундаментів, зокрема навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, гаражів, а також свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, *відкритих басейнів та басейнів із накриттям*, погребів, входів до погребів, воріт, хвіртток, приямків, терас, ганків - щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків.

Водночас пунктом 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану»

(далі – Постанова) припинено на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», здійснення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, крім позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб:

а) за рішенням суду;

б) за заявою юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб за їх бажанням (зокрема для перевірки виконання юридичними особами, фізичними особами – підприємцями та фізичними особами приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами здійснення попередніх заходів органом державного нагляду (контролю));

в) для перевірки виконання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих органом державного нагляду (контролю) за результатами здійснення попередніх заходів, що відбулися не раніше 24 лютого 2022 року.

Разом з тим, підпунктом 1 пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, крім здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб на об'єктах нерухомого майна, які перебувають в їх власності та/або користуванні та інформація (відомості) і документи про які внесені до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України; та/або розташовані на територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, а саме: на територіях активних бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій; територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації; та/або земельних ділянках, віднесених до зон ризикованого землеробства, а також територіях, включених до Реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим і 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 абзацами сьомим, восьмим, одинадцятим і дванадцятим 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.

Однак 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, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України .

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:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
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>	Скряга О. В.