

ВИСНОВОК № 96/02-4-02/26

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

від «23» червня 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

Вінник О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду колективних звернень мешканців будинку № 20 по вул. Андрея Шептицького Митрополита у м. Києві, представники: Ішутіна Л. Г., Прилипко В. І. Філатова Т. Г., вх. № Ко/2198/08-26 від 18 липня 2026 року, вх. № Ко/2226/08-26 від 18 липня 2026 року, щодо перевірки достовірності даних, наведених у декларації про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260610825 від 12 червня 2026 року «Реконструкція квартири під нежитлове приміщення торгівельного призначення з влаштуванням вхідних груп за адресою: [REDACTED]», з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № П/2315/08-26 від 23 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, додаткових матеріалах та усних поясненнях, заявниками встановлено, що 12.06.2026 ДІАМ зареєстровано в автоматичному режимі декларацію про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260610825 щодо «Реконструкції квартири під нежитлове приміщення торгівельного призначення з влаштуванням вхідних груп за адресою: [REDACTED]», яка містить недостовірні та неправдиві дані.

У декларації замовники будівництва Шутко Олексій Григорович та Еттлік Михаель Михаельович стверджують, що всі будівельні роботи завершені згідно з затвердженим проектом, на об'єкті виконано всі роботи згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, у тому числі щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, обладнання встановлено у визначеному порядку, об'єкт готовий до експлуатації.

Проектом реконструкції передбачено знесення існуючих перегородок у приміщеннях та зведення нових, влаштування трьох окремих входів на місці існуючих віконних прорізів шляхом демонтажу підвіконної частини, влаштування металевої конструкції сходів вхідної групи із забезпеченням потреб маломобільних груп населення.

Проте фактичний стан об'єкта станом на 16.06.2026 та дату розгляду Комісії спростовує ці дані, що підтверджується доданими фотоматеріалами. Будівельні роботи не виконані через активний спротив мешканців будинку будинку № 20 по [REDACTED], а Департамент територіального контролю міста Києва своїм приписом від 01.06.2026 призупинив дію контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою в зв'язку із колективним зверненням мешканців. Всі металеві

конструкції з прибудинкової території вивезено, встановити будь-які зовнішні елементи (сходи чи тераси) наразі неможливо, ці роботи не виконані.

В квартирі № 4 демонтовано загальнобудинкові стояки та радіатори централізованого опалення, що може призвести до розбалансування інженерної системи багатоквартирного будинку та зриву опалювального сезону 2026-2027, ризику замерзання та прориву загальнобудинкових мереж узимку під час війни.

Запланований комерційний об'єкт планується підключити до загальнобудинкових вентиляційних каналів, що заборонено пунктом 7.41 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування», специфічні комерційні запахи, хімікати та випари потраплятимуть до житлових квартир мешканців вищих поверхів. Робота торговельного обладнання спричинить постійний вібраційний шум та гудіння, тотально порушуючи право громадян на безпечне й спокійне житло.

Попри це, сертифікований інженер БТІ виготовив та завантажив в електронну систему завідомо неправдивий технічний паспорт на готовий до експлуатації об'єкт, зазначивши дату завершення будівництва: 21.05.2026.

Крім того, отримання права на виконання будівельних робіт базувалося на підробленні згоди співвласників багатоквартирного будинку.

Відповідно до частини 2 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», рішення про реконструкцію приймається виключно співвласниками на загальних зборах.

Нові власники квартири № 4 не зустрічались з мешканцями, проекти, ескізи на реконструкцію не надавали, загальні збори з цього приводу не проводилися, рішення не приймалися, підписи збиралися консьєржами у серпні-вересні 2025 на чистих аркушах паперу, у заголовку згоди власником квартири № 4 вказано громадянина Сахненка Єгора Володимировича (адвоката замовників).

Рішенням реальних загальних зборів від 17.09.2025 та 27.05.2026, а також Комісійним Актом від 27.05.2026 громада одностайно висловила категоричну заборону на будь-яку комерціалізацію та руйнування фасаду.

За параметром пошуку «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» у ЄДЕССБ наявні відомості щодо реєстрації Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомлення про початок виконання будівельних робіт KB051260213211 від 19.02.2026 щодо «Реконструкції квартири під нежитлове приміщення торговельного призначення з влаштуванням входних груп за адресою: [REDACTED]», статус документу: «діючий» та декларації про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260610825 від 12.06.2026 щодо «Реконструкції квартири під нежитлове приміщення торговельного призначення з влаштуванням входних груп за адресою: [REDACTED]» зареєстрована ДІАМ, статус документу: «діючий».

Пунктом 12 постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2026 № 528 «Про реалізацію експериментального проекту щодо особливостей надання адміністративних послуг у сфері будівництва» (набрання чинності 02.06.2026) визначено: у разі коли замовник обирає ДІАМ органом, який надаватиме адміністративні послуги, здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та виконання дозвільних і реєстраційних функцій до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта здійснюється ДІАМ.

Відповідно до пункту 2 статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» однією з підстав для проведення позапланової перевірки є необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, повідомленні про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об'єкта до експлуатації, протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів.

Водночас термін для перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання будівельних робіт КВ051260213211 від 19.02.2026 сплинув.

Перевірка достовірності підписів мешканців будинку у згоді на реконструкцію квартири № 4 по [REDACTED] не належить до компетенції органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Пунктом 6.1.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначає: зона житлової забудови складається із земельних ділянок та територій: багатоквартирної, садибної (в тому числі блокованої) житлової забудови, житлово-громадської, а саме житлових будинків, будинків з приміщеннями громадського призначення у вбудовано-прибудованих та стилізованих частинах, запроектованих або існуючих будівель, які використовуються для різних видів призначення (житлового, адміністративного, громадського, установ та організацій сфери повсякденного громадського обслуговування населення).

Пункт 6.2.7 ДБН Б.2.2-12:2019 передбачає, що розвиток загальнооміських центрів може здійснюватися шляхом реконструкції і технічного переоснащення громадських будинків, перепрофілювання існуючих об'єктів, будівництва нових об'єктів; суміщення об'єктів різного типу, розміщення об'єктів повсякденного та періодичного обслуговування у вбудовано-прибудованих приміщеннях, в тому числі у перших поверхах житлових будинків.

Разом з тим, відповідно до підпункту 2 пункту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» № 722 від 22.06.2022 на період дії воєнного стану в Україні та протягом трьох місяців з дня припинення чи скасування воєнного стану дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій).

Пунктами 10, 11 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, зокрема, визначено будівельні роботи з відновлення елементів благоустрою, визначених Законом України «Про благоустрій населених пунктів» існуючих прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків, влаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин.

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.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, 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», 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, з урахуванням обмежень, встановлених підпунктом 1 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності **ВИРІШИЛА:**

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – немає

Рішення прийнято

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