

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

Скряга О. В.

_____ без врахування проектних рішень ДПТ, який мав врегулювати питання мінімізації до 15 м протипожежної відстані від меж лісових масивів та ландшафтного заказника місцевого значення «Озерне» до меж присадибних ділянок, розпочато самочинно та на випередження будівництво зблокованих будинків.

На земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED], які згідно з діючим Генеральним планом села Крюківщина розташовані на території, що має статус «дорога загального користування», триває будівництво будинків садибного типу за повідомленнями про початок виконання будівельних робіт.

Крім того, ТОВ «МОДЕРН БУД» (45800230) не отримував дозвіл ні на проведення комплексної забудови на земельній ділянці з кадастровим номером: [REDACTED], загальною площею 1,7864 га, ні на земельних ділянках, утворених шляхом її поділу.

Відповідно до відео та фотофіксації, яке було знято 16.07.2026 мешканцями села Крюківщина реальний стан будівництва вже не відповідає розробленому та наданому на громадські слухання ДПТ, зокрема розділу «Опорний план існуючого стану використання території проектування».

Проектними рішеннями запропоновано скорочення відстані від меж забудови до лісових масивів, що на проектний період складе 15 м у разі виконання компенсуючих заходів, які повинні забезпечити дотримання вимог нормальної експлуатації об'єкта, а саме:

1) По периметру забудови, на межі з лісовою ділянкою, влаштувати проїзд шириною не менше 5 м, придатний для проїзду пожежних автомобілів, з покриттям що не поширює пилу.

2) Вздовж проїзду, що проходить на межі з лісовою ділянкою, на відстані не більше 100 м один від одного встановити пожежні гідранти на кільцевій мережі водопроводу, на відстані не більше 2,5 м від проїзду та не менше 5 м від стін будівель.

3) У будівлях, розташованих в радіусі 50 м від межі лісової ділянки, зовнішні стіни їх оздоблення, утеплення, виконати з негорючих матеріалів.

Всі ці умови, передбачені ДПТ, не можуть бути реалізовані, оскільки на земельних ділянках утворених поділом ділянки з кадастровим номером: [REDACTED], вже побудовані об'єкти нерухомого майна на відстані 1,5 метри від межі земельної ділянки, а протипожежна відстань від меж присадибних ділянок до лісових ділянок ландшафтного заказника місцевого значення «Озерне» є меншою ніж 15 м, що є порушенням вимог пункту 15.2.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в ЄДЕССБ за параметром пошуку: Комісією встановлено:

на земельній ділянці з кадастровим номером: [REDACTED] площею 0.0246 га, наявність зареєстрованого повідомлення на початок будівельних робіт ІУ051250808852 від 11.08.2025 «Нове будівництво зблокованого житлового будинку садибного типу, 08136», за адресою: [REDACTED] (станом на 01.01.2021), [REDACTED] на підставі Схеми намірів забудови, розробленої ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОМЕТРІЯ» (42658677) NB01:1299-5490-5528-9133 від 08.08.2025, замовник: АТ «РЕЗЕНФОРД» (45567478);

на земельній ділянці з кадастровим номером: [REDACTED] площею 0.0770 га, наявність зареєстрованого повідомлення на початок будівельних робіт ІУ051250807219 від 11.08.2025 «Нове будівництво житлового будинку садибного типу за адресою: [REDACTED] [REDACTED]» на підставі Схеми намірів забудови, розробленої ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОМЕТРІЯ» (42658677) NB01:1347-0114-9736-3146 від 07.08.2025, замовник: ТОВ «МОДЕРН БУД» (45800230);

на земельній ділянці з кадастровим номером: [REDACTED] площею 0.0246 га, наявність зареєстрованого повідомлення на початок будівельних робіт ІУ051250812762 від 14.08.2025 «Нове будівництво зблокованого житлового будинку садибного типу, 08136, [REDACTED]» на підставі Схеми намірів забудови, розробленої ТОВ «КОМПАНІЯ

ГЕОМЕТРИЯ» (42658677) NB01:1264-8716-4033-6255 від 11.08.2025, замовник: АТ «РЕЗЕНФОРД» (45567478).

Підпунктом 1 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 305 від 04.03.2026) визначено, що на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану:

будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 200 кв. метрів (крім зблокованих житлових будинків, трьох і більше блокованих житлових будинків, проектування яких здійснюється на підставі містобудівних умов та обмежень), господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні - відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини», може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Тобто, на дату розроблення ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОМЕТРИЯ» (42658677) схем намірів забудови земельних ділянок: [REDACTED] – NB01:1299-5490-5528-9133 від 08.08.2025, [REDACTED] – NB01:1347-0114-9736-3146 від 07.08.2025, [REDACTED] – NB01:1264-8716-4033-6255 від 11.08.2025 існував Генеральний план села Крюківщина Бучанського району Київської області, затверджений рішенням Вишневої міської ради VIII скликання Бучанського району Київської області вид 19.12.2024 №1-01/XL8-46.

Водночас відповідно до статті 3 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» *примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюються як виняток з дотриманням вимог екологічної безпеки, із забезпеченням подальшого раціонального використання земельних ділянок, у разі якщо об'єкти, визначені у статтях 8 і 9 цього Закону, можна розмістити виключно на земельних ділянках, що відчужуються, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки відповідній територіальній громаді, суспільству або державі в цілому.*

Рішення Вишневої міської ради VIII скликання Бучанського району Київської області №1-01/XLVIII-19 «Про розроблення Детального плану території земельної ділянки площею 3.394 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області від 31.07.2025» прийнято з метою деталізації Генерального плану села Крюківщина та з урахуванням сформованих 31 ділянок, зокрема, з урахуванням сформованих земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED].

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після подання замовником повідомлення про початок виконання

будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України.

Зазначені у частині першій цієї статті документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Підстава позапланової перевірки, відповідно до пункту 2 частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), щодо перевірки достовірності даних, наведених у повідомленнях про початок виконання будівельних робіт протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів не може бути застосована щодо земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED].

Водночас матеріалами звернення не доведено наявності загрози, що містить ризики негативного впливу на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, що спричиняє забудова земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED].

Згідно ж з відомостями ДЗК на дату розгляду Комісії встановлено таку інформацію:

[REDACTED] – площа 0.0266 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED]; власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

[REDACTED] – площа 0.0209 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: Іванцов Леонід Олексійович;

[REDACTED] – площа 0.021 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: Іванцов Леонід Олексійович;

[REDACTED] – площа 0.0209 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

[REDACTED] – площа 0.0209 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

[REDACTED] – площа 0.0204 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

[REDACTED] – площа 0.0153 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

██████████ – площа 0.0209 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: ██████████, ██████████, власник: ТОВ «МОДЕРН БУД»;

██████████ – площа 0.0245 га, цільове призначення: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), місце розташування: ██████████, ██████████, власник: ТОВ «МОДЕРН БУД».

Разом з тим, шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметрами пошуку «кадастрові номери земельних ділянок: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]», [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]» не виявлено відомостей щодо

зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єктів будівництва, проєктної документації, будівельних паспортів / схем намірів забудови земельних ділянок, документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

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

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.

Згідно з постановою Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (ВССУ) від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, *недодержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил*, а також зміну окремих конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» є нормами обов'язковими для органів державного управління, місцевого самоврядування, підприємств і установ незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування, громадських об'єднань і громадян, які здійснюють проектування, будівництво і благоустрій на території міських і сільських населених пунктів та інших територіях.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» встановлено:

5.8.4. Конфігурацію території забудови кварталу обмежують лінії регулювання забудови, що встановлені містобудівною документацією відносно червоних ліній.

5.8.6. Межі, що відділяють територію вулично-дорожньої мережі населених пунктів, призначену для здійснення усіх видів комунікаційної діяльності (рух пішоходів та транспорту, розташування підземних, наземних та надземних мереж інженерного обладнання) від територій іншого функціонального використання (житлова, громадська, виробнича та інші

види забудови, озеленені території тощо) у містобудівній документації визначають червоні лінії. Перетин червоних ліній забудовою будь-якого функціонального призначення забороняється.

6.1.34 Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

15.2.4 Протипожежні відстані від будинків, будівель і споруд сільських населених пунктів, а також від меж ділянок дачних поселень та садової забудови до лісових ділянок повинні бути 20 м, 50 м, 100 м – відповідно до дерев листяного, мішаного і хвойного лісу. У містах та селищах для зон одно- та двоповерхової садибної забудови з присадибними ділянками *протипожежна відстань від меж присадибних ділянок до лісових ділянок може бути зменшена, але повинна складати не менше ніж 15 м.*

Матеріалами звернення доведено наявність загрози порушення протипожежних вимог пункту 15.2.4 ДБН Б.2.2-12:2019, що містить ризики негативного впливу на життя мешканців села Крюківщина, та навколишнє природне середовище, створюючи ризики поширення вогню на суміжні лісові масиви, зокрема ландшафтного заказника місцевого значення «Озерне».

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 ВИРШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки дотримання вимог містобудівного законодавства на земельних ділянках з кадастровими номерами:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І. В.
Член Комісії	[підпис]	Бондарчук О. В.
Член Комісії	[підпис]	Віннік О. Ю.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	[підпис]	Скряга О. В.