

ВИСНОВОК № 143/02-4-02/26

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

від «15» вересня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії
Член Комісії
Член Комісії
Член Комісії
Секретар Комісії

Нікітчина І. В.
Бондарчук О. В.
Віннік О. Ю.
Надопта С. В.
Скряга О. В.

Стосовно: розгляду колективних звернень мешканців будинку № 20 по вул. [REDACTED], представники: Ішутін В.Г., Ішутіна Л. Г., Прилипко В. І., Філатова Т. Г., вх.№ Ко/3581/08-26 від 03 вересня 2026 року, вх. № Ко/3720/08-26 від 11 вересня 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], [REDACTED]».

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях 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], [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 [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 систему 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 за повідомленням про початок виконання будівельних робіт KB051260213211 базувалося на підробленні згоди співвласників багатоквартирного будинку.

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 вхідних груп за адресою: [REDACTED]

[REDACTED]», статус документа: «діючий» та декларації про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260610825 від 12.06.2026 щодо «Реконструкції квартири під нежитлове приміщення торговельного призначення з влаштуванням вхідних груп за адресою: [REDACTED]

[REDACTED]» зареєстрована ДІАМ, статус документа: «діючий».

Пунктом 12 постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2026 № 528 «Про реалізацію експериментального проєкту 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.

Пунктом 6.1.1 ДБН В.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, запроєктованих 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 В.2.2-12:2019 передбачає, що розвиток загальноміських 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.

Водночас відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, земельна ділянка, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія є спільним майном багатоквартирного будинку.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Рішення про реконструкцію приймається виключно співвласниками на загальних зборах шляхом поіменного голосування, вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Нові власники квартири № 4 не зустрічались з мешканцями, проєкти, 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.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на права, життя та здоров'я людини.

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.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.