

ВИСНОВОК № 29/02-4-02/26

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

від «03» березня 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	Калиновський Є.А.,
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Лебедевої Марії Іванівни, вх.№ Л/504/08-26 від 23 лютого 2026 року, щодо нового будівництва житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом на земельних ділянках із кадастровими номерами [REDACTED] та [REDACTED]

(адреса об'єкта за дозвільними документами: [REDACTED] між [REDACTED]

[REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення на земельних ділянках із кадастровими номерами [REDACTED] районі м. Києва (адреса об'єкта за дозвільними документами [REDACTED] між [REDACTED] у [REDACTED]

здійснюється нове будівництво житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом (I черга будівництва) із порушенням вимог містобудівного законодавства, вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, обмежень у використанні земель, встановлених з метою охорони пам'яток культурної спадщини та традиційного характеру середовища, зокрема, в частині відповідності висотності об'єкта будівництва

функціональному призначенню території (середньоповерхова житлова забудова 4-8 поверхів), встановленому Генеральним планом м. Києва, розробленому інститутом «Київгенплан» АТ «Київпроект», затвердженому рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 (далі – Генплан м. Києва) (том «Основні положення», с. 8), та містобудівними умовами та обмеженнями № 2394/0/12/009-13 від 28.02.2013 (п. 9), виданими Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), реєстраційний номер в ЄДЕССБ: МУ01:6492-0948-6698-2316 (далі – МУО);

висоті забудови Центральної планувальної зони, встановленій Генпланом м. Києва (том «Основні положення», розділ 5 «Функціонально-планувальна організація», с. 27), та МУО (п. 12), яка передбачає обмеження висоти будівель, що споруджуються згідно з спеціальними обґрунтуваннями, але не вище 27 м в від поверхні землі;

висоті забудови в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови III категорії; зоні регулювання забудови пам'ятки ландшафту, історії «Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро», зоні регулювання забудови II категорії пам'ятки садово-паркової архітектури та унікальних зелених масивів на території міста Києва місцевого значення «Центральний ботанічний сад Академії наук УРСР, заповідних лісопарків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення Центрального республіканський ботанічний сад АН УССР- не вище 25 м від поверхні землі до гребня даху;

У зверненні зазначено, відповідно до пункту 9 «Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», затвердженому постановою КМУ від 13.03.2002 № 318, та пункту 3 постанови КМУ від 21.02.2018 № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичного ареалу розробляється з урахуванням вимог історико-містобудівного обґрунтування до 01.01.2019 (на момент отримання дозволу на виконання будівельних робіт ІУ113192671102 від 24.09.2019 та наступних коригувань проектної документації не підлягали застосуванню.

Комісією встановлено, замовникам будівництва ТОВ «ІННОВАЦІЙНА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» (33058251), ТОВ «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» (31750211), ТОВ «МК 8» (41738693) (згідно з договором №21/08/19 про інвестування та делегування функцій Замовника від 01.08.2019) ДАБІ України видано дозвіл на виконання будівельних робіт від 24.09.2019 ІУ113192671102, найменування об'єкта будівництва за дозволом: «Будівництво житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом (I черга будівництва)», проектна документація виконана ТОВ «Проектні інновації» (39897725).

На дату отримання дозволу відповідні межі та режими використання території історичних ареалів м. Києва, не були затверджені у встановленому законодавством порядку, та відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та ін., Міністерство культури, молоді та спорту України було позбавлене повноважень щодо надання дозволів/погоджень, пов'язаних із здійсненням будівництва (визначено науково-проектною документацією «Збереження та охорона історико-культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план м. Києва» (том 8 Генерального плану м. Києва), затверджено наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599).

На дату отримання дозволу межі та режими використання зон охорони пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт київських гір та долини р. Дніпро» не були затверджені у встановленому законодавством порядку, та відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», Департамент охорони культурної спадщини Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) також був позбавлений повноважень щодо надання дозволів/погоджень, пов'язаних із здійсненням будівництва (науково-проектну документацію затверджено наказом Департаменту від 24.05.2022 № 23).

Історико-містобудівне обґрунтування, виконане ВНМДІ Центр архітектурної спадщини, погоджене 19.11.2007 начальником Головного Управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації Р.Кухаренком, наявне у вихідних даних для проектування, втратило чинність на етапі отримання МУО, відповідно до пункту 15

Додатку до наказу Міністерства культури України 17.02.2012 № 122 «Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних обґрунтувань».

За рішенням ДАБІ України від 18.12.2019 № 29 дозвіл на виконання будівельних робіт від 24.09.2019 ІУ113192671102 було анульовано.

На підставі рішення Окружного адміністративного суду від 02.06.2020 №640/1944/20 17.10.2023 ДІАМ відновила запис про реєстрацію дозволу на виконання будівельних робіт від 24.09.2019 ІУ113192671102 у Реєстрі дозвільних документів Єдиної електронної системи у сфері будівництва.

Крім того, рішенням Окружного адміністративного суду від 02.06.2020 №640/1944/20 визнано протиправним рішення Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві від 06.12.2019 про скасування дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на [REDACTED]

[REDACTED] «Будівництво житлового, офісно-торгівельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом» від 28.02.2013 № 2394/0/12/009-13, зобов'язано Державну архітектурно-будівельну інспекцію України вчинити дії по відновленню в Єдиному реєстрі запису про їх реєстрацію.

Слід акцентувати, що містобудівні умови та обмеження від 28.02.2013 № 2394/0/12/009-13, відновлені за зазначеним рішенням суду, видано щодо намірів забудови з висотністю 24 поверхи, поверховість за відновленим дозволом на виконання будівельних робіт від 24.09.2019 ІУ113192671102 складала 9-16/4-24, максимальна умовна висота - 49.5м/73.5м.

Частиною сьомою статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено обов'язок замовника у разі коригування проектної документації *повідомляти* протягом трьох робочих днів відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю з поданням засвідчених у встановленому порядку копій документів, що підтверджують зазначені зміни.

У контексті зазначеного до ДІАМ надходили запити замовника будівництва від 04.12.2023 ІУ113192671102-4, від 15.11.2024 ІУ113192671102-6, від 08.09.2025 ІУ113192671102-9 щодо коригування проектної документації та внесення змін до дозволу.

Проектною документацією PD01:3111-3296-3759-9048 у редакції №6 від 22.04.2025, затвердженою замовником 04.08.2025, передбачено будівництво багатофункціонального комплексу з виділенням дванадцяти пускових комплексів.

- пусковий комплекс 1 – будівництво секцій С1.1, С1.2 житлового будинку № 1;
- пусковий комплекс 2 – будівництво секцій С2.1, С2.2 житлового будинку № 1;
- пусковий комплекс 3 – будівництво стилобату житлового будинку № 1;
- пусковий комплекс 4 – будівництво секцій С1.1, С1.2, С1.3 житлового будинку № 2;
- пусковий комплекс 5 – будівництво секцій С2.1, С2.2 житлового будинку № 2;
- пусковий комплекс 6 – будівництво стилобату житлового будинку № 2;
- пусковий комплекс 7 – будівництво секцій С1.1, С1.2, С1.3 житлового будинку № 3;
- пусковий комплекс 8 – будівництво секцій С2.1, С2.2, С2.3, С2.4, С2.5 житлового будинку №3;
- пусковий комплекс 9 – будівництво стилобату житлового будинку № 3;
- пусковий комплекс 10 – будівництво секцій С1.1, С1.2, С1.3 житлового будинку № 4;
- пусковий комплекс 11 – будівництво секцій С2.1, С2.2 житлового будинку № 4;
- пусковий комплекс 12 – будівництво секцій стилобату житлового будинку № 4.

Наразі житловий будинок № 1 складається із чотирьох 8-17-поверхових житлових секцій та 6-поверхової стилобатної частини, житловий будинок № 2 складається із п'яти 8-17-поверхових житлових секцій та 7-поверхової стилобатної частини, житловий будинок № 3 складається із восьми 9-17-поверхових житлових секцій та 7-поверхової стилобатної

частини, житловий будинок № 4 складається із п'яти 5-8-14-поверхових житлових секцій та 8-поверхової стилізованої частини.

Відповідно до положень частин першої та шостої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником; проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Частиною третьою статті 7 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено проектна документація на будівництво об'єктів, розроблена відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, не підлягає погодженню з відповідними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, органами охорони культурної спадщини, державної санітарно-епідеміологічної служби і природоохоронними органами

Звертаємо увагу, частина сьома статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», яка встановлює, що на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини втратила чинність 01.01.2023.

Абзацом четвертим частини першої статті 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» документ дозвільного характеру - *дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ* в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності.

Відповідно до пункту 18 частини першої статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», повноваження, щодо видання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток національного значення, об'єктів всесвітньої спадщини, *припинення робіт* на них, їх територіях, в зонах охорони, буферних зонах, на охоронюваних археологічних територіях, *в історичних ареалах населених місць*, якщо ці роботи проводяться за відсутності затверджених або погоджених з відповідними органами охорони культурної спадщини програм та проектів, передбачених цим Законом, без дозволів або з відхиленням від них належить центральному органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до пункту 14 частини першої статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини», повноваження, щодо видання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток місцевого значення, *припинення робіт* на пам'ятках, їхніх територіях та в зонах охорони, якщо ці роботи проводяться за відсутності затверджених або погоджених з відповідним органом охорони культурної спадщини програм та проектів, передбачених цим Законом дозволів або з відхиленням від них, належить органу охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації.

Водночас процедура перегляду ДІАМ власних дозволів не передбачена Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Варто зазначити, невідповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, що могла бути підставою для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень від 28.02.2013 №2394/0/12/009-13, не може бути предметом перевірки державного архітектурно-будівельного контролю.

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 7¹ 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» – 4, «проти» – 1, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.А.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.