

ВИСНОВОК № 85/02-4-02/26

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

від «16» 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.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення Мординського Олександра Володимировича, вх. № М/1916/08-26 від 02 червня 2026 року, вх. № М/2120/08-26 від 12 червня 2026 року, щодо реконструкції першого поверху та підвального приміщення багатоквартирного житлового будинку за адресою: [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № М/2185/08-26 від 16 червня 2026 року.

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

Відповідно до матеріалів звернення та наданих усних пояснень заявника на першому поверсі та підвальному приміщенні багатоквартирного житлового будинку за адресою: [REDACTED] був передбачений проектом багатоквартирного будинку вбудовано-прибудований магазин «Універсам».

Згідно з даними ДРРП з 2018 року магазин перебуває у власності Бень Олени Петрівни (реєстраційний номер запису про речове право 62743896) та від 12.12.2025 переданий в оренду - ТОВ «ТРАШ» (40688123).

У 2018 році Бень Оленою Петрівною було ініційовано здійснення оцінки технічного стану та надійності відповідальних несучих та конструкцій. Відповідно Акту оцінки технічного стану, нормативних документів з питань обстежень, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації будівель і споруд - існуючі приміщення магазину «Універсам» та будівля житлового будинку в цілому по [REDACTED], відноситься до III стану - непридатні до нормальної експлуатації; технічний звіт та заключення про технічний стан будівельних конструкцій будівлі та рекомендації для усунення недоліків не дають право на виконання робіт без розробки робочого проекту на усунення, виявлених при обстеженні приміщень магазину «Універсам», недоліків; при умові виконання комплексу інженерно-технічних заходів, згідно з робочою документацією на усунення, виявлених при обстеженні, недоліків і проведення в подальшому поточних ремонтів не рідше одного разу на два роки та проведення обстежень не рідше 1 разу в 5 років, існуючі приміщення магазину «Універсам» та будівля житлового будинку в цілому по [REDACTED], може бути переведена до II стану - задовільний, та експлуатуватись.

У березні 2026 році розпочались будівельні роботи щодо перепланування першого поверху та підвального приміщення магазину «Універсам», у зовнішній стіні

вирізано два отвори діаметром близько 25 см, розширено дверний переріз шляхом часткового розбирання цегляної кладки та встановлення перемички з металопрокату.

За заявою Мординського О.В. поліцією було здійснено обстеження та відповідно складено акт візуального обстеження об'єкта будівництва від 08.05.2026

Відповідно до акту встановлено факт проведення будівельних робіт. Дозвільна документація на виконання будівельних робіт комісії не надана. Візуально (без здійснення спеціальних замірів) зафіксовано ознаки втручання в огорожувальні та несучі конструкції будівлі. Зокрема, виявлено демонтаж фрагментів стін та влаштування прорізів. У ході огляду зафіксовано появу наскрізних тріщин у цегляній кладці стін будинку, а також деформації виникли у житлових приміщеннях, стінах сходового маршу під'їзду розташованих безпосередньо за місцем проведення робіт. Також не надано протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку щодо надання згоди на втручання у спільне майно (несучі та огорожувальні конструкції будівлі).

На даний час будівельні роботи не проводяться та з 05.06.2026 магазин експлуатується.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметрами пошуку: «код ЄДРПОУ 40688123», «адреса: [REDACTED]

[REDACTED]» не виявлено інформації та документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання.

Водночас листом Держкомбуду від 30.04.2003 № 7/7-401 надано роз'яснення: поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що відносяться до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Крім того постановою Кабінету Міністрів України № 327 від 25.04.2018 технічне переоснащення вилучено з переліку видів будівельних робіт пункту 2 Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

Відповідно до пункту 1 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що надають 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 будівельних робіт віднесено роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.

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» – 4, «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.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.