

ВИСНОВОК № 10/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «20» січня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.
Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії
Член Комісії
Член Комісії
Секретар Комісії

Рябчинський А. М.
Віннік О.Ю.
Сударенко Д.В.
Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Негоденка Віталія Петровича, вх.№ Н/121/08-26 від 14 січня 2026 року, з урахуванням додаткових матеріалів вх.№ Ш/166/08-26 від 20 січня 2026 року, щодо реконструкції будинка за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, сусідом заявника, Далджи Ергюлом, у 2018 році був придбаний об'єкт незавершеного будівництва за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] який в подальшому без жодних дозвільних документів був реконструйований та фактично збільшений удвічі. Наразі будинок Далджи Ергюла займає всю площу земельної ділянки та не відповідає державним будівельним нормам та стандартам, правилам протипожежної безпеки та нормам добросусідства.

За скаргою Негоденка В.П., комісією Гатненської сільської ради було проведено обстеження об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED]

Під час обстеження було встановлено, що будівництво ведеться громадянином Владимирським Владиславом Юхимовичем, на ім'я якого відділом містобудування і архітектури Києво-Святошинської районної державної адміністрації видано будівельний паспорт від 27.10.2016 № 1126/2016.

В ході вивчення будівельного паспорта № 1126/2016 встановлено, що у зазначеному документі сусідня ділянка за адресою: [REDACTED] зображена, як ділянка вільна від забудови, хоча на дату видачі будівельного паспорта № 1126/2016 на ній вже був побудований садибний будинок (будівельний паспорт від 01.09.2014 № 965/2014, виданий відділом містобудування і архітектури Києво-Святошинської районної державної адміністрації на ім'я Негоденка Віталія Петровича, повідомлення про початок будівельних робіт від 03.10.2014 № КС062142760214). Зазначена помилка спричинила недотримання визначених державними будівельними нормами відстаней між будівлями.

Під час огляду об'єкта будівництва на місцевості зафіксовано, що будинок за адресою: [REDACTED] збудовано зі значним відхиленням від будівельного паспорта та з ознаками порушень будівельних норм, а саме: відстань від

гаража Владимирського В.Ю. до межі ділянки Негоденка В.П. складає 1.1 м, а до його будинку 2.5 м; відстань від будинку Владимирського В.Ю. до межі ділянки Негоденка В.П. складає 1.65 м, а до його будинку 3.1 м; частина будинку Владимирського В.Ю. не передбачена будівельним паспортом № 1126/2016, збудована на відстані 0,6 м до межі ділянки Негоденка В.П. і на відстані 2.1 м до його будинку; конструкція даху над гаражем та будинком викона таким чином, що опади будуть потрапляти на ділянку Негоденка В.П.

За результатами обстеження комісією Гатненської сільської ради складено припис щодо усунення виявлених порушень, однак даний припис залишений поза увагою, порушення не усунуті.

У подальшому Далджи Ергюлом під час завершення незакінченого будівництва не було дотримано архітектурні, протипожежні та санітарні норми, а його будинок опинився впритул до спільного паркану.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) встановлено, що Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у Київській області замовнику Владимирському Владиславу Юхимовичу зареєстровано повідомлення про початок будівельних робіт від КС061181710582 від 20.06.2018 на будівництво індивідуального житлового будинку за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] що здійснюється на підставі будівельного паспорту на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] ідомості щодо ТЕП об'єкта будівництва до ЄДЕССБ не внесено.

Відповідно до відомостей ДРРП за параметром запити «адреса: [REDACTED] наявна інформація щодо державної реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки та об'єкта незавершеного будівництва від 27.06.2018, одноосібним власником стає Далджи Ергюл, країна громадянства: Республіка Туреччина.

21.12.2018 на підставі звіту про проведення технічного обстеження, серія та номер: б/н, від 14.12.2018, видавник: ТОВ «ПАРТНЕР НЕРУХОМОСТІ», державним реєстратором Прошкіним Олександром Васильовичем (Комунальне підприємство «Реєстраційний центр реєстрації нерухомості та бізнесу» м.Київ) вносяться зміни до ДРРП, зокрема:

- незавершене будівництво, недобудований житловий будинок-А, об'єкт житлової нерухомості: Ні змінено на житловий будинок, літ. «А», об'єкт житлової нерухомості: Так;
- Загальна площа (кв.м): 264.6 змінено на Загальна площа (кв.м): 474, житлова площа (кв.м): 254.1

Інформації та документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання на будівництво індивідуального житлового будинку за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] у ЄДЕССБ не виявлено.

Водночас частиною восьмою статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

Відповідно до таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», яка містить основні розрахункові дані щодо протипожежних відстаней, мінімальна відстань між житловими будинками на суміжних ділянках залежить від ступеня вогнестійкості будівель і становить від 6 до 15 метрів.

Зазначене будівництво створює ризики поширення пожежі між будинками, обмеження у забезпеченні гасіння пожежі та проведення рятування людей під час пожежі; створює перешкоди у користуванні майном заявника.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, 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 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 ВИРШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.