

ВИСНОВОК № 53/02-4-02/26

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

від «14» квітня 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.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Надопта С.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

Стосовно: розгляду звернень Остапенко Олени Володимирівни, вх.№ О/1018/08-26 від 03 квітня 2026 року, О/1056/08-26 від 07 квітня 2026 року, щодо будівельних робіт у нежитловому приміщенні на першому поверсі будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення за адресою: [REDACTED] (ох.№ 945-Кв).

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях та усних поясненнях, будинок прибутковий на [REDACTED] Наказом Міністерства культури України від 15.10.2014 № 869 занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України як пам'ятка архітектури місцевого значення, охоронний № 945-Кв.

Окремих зовнішніх входів до приміщень першого поверху історично не існувало. На першому поверсі були квартири, які після приватизації переведено до нежитлового фонду. У 90-х роках декілька віконних прорізів перетворено на двірні.

Заявницею повідомлено, що три роки тому орендар продуктового магазину ТОВ «Самосон» (31723790) самовільно втрутилось у фасад будинку, збільшивши вхідну групу без дозволу органу охорони культурної спадщини, що є порушенням статті 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон), без документу, що дає право на виконання будівельних робіт та погодженої науково-проектної документації.

На фасаді будинку встановлено рекламні конструкції, які частково затуляють вікна заявниці, а конденсат з кондиціонеру потрапляє на фундамент будинку.

Фотофіксацію стану «до» та «після» перетворень не надано.

Наразі будівельні роботи не виконуються.

Зазначається, що за зверненням заявниці від 13.10.2025 № 066/О-72 спеціалістом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) проведено візуальний огляд зазначеного будинку, про що заявницю повідомлено листом Департаменту від 10.11.2025 вих.№ 066-066/0-72-30.

За результатами встановлено, що на першому поверсі наявні ознаки проведення робіт по тинькуванню фасадної стіни. На рівні першого поверху розташовано магазин з окремою вхідною групою, піддашком (на вікнах розміщено рекламні наліпки, над вікном розміщено рекламну вивіску – напис об'ємними білими літерами «ПРОДУКТИ» та спеціальні рекламні конструкції: об'ємні круглі вивіски з графічним дизайном), а також аптека з окремою вхідною групою та піддашком (на вікнах розміщено рекламу, над вхідною групою встановлено спеціальні рекламні конструкції: об'ємний напис червоними літерами

із зеленим контуром «АПТЕКА» та прямокутну вивіску білого кольору з графічним малюнком та написом «Рецепти здоров'я»).

Згідно з абзацом 2 частини шостої статті 24 Закону, розміщення реклами на пам'ятках місцевого значення, в межах зон охорони цих пам'яток, історичних ареалів населених місць здійснюється на підставі дозволу, що оформлюється (видається) відповідно до Закону України «Про рекламу» за участю місцевого органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно частини другої статті 24 Закону, використання пам'ятки має здійснюватися відповідно до визначених або встановлених режимів використання, у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо.

Згідно статті 26 Закону консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності письмового дозволу органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій відповідно до їхньої компетенції, на підставі погодженої з ними науково-проектної документації.

Станом на сьогодні охоронний договір на зазначені приміщення об'єкту культурної спадщини за адресою: [REDACTED] з Департаментом не укладено.

Згідно з даними системи електронного документообігу Департаменту науково-проектна документація щодо архітектурних та містобудівних перетворень за адресою: [REDACTED] Департаментом не погоджувалась.

Вищевказані рекламні засоби на частині фасаду будинку за адресою: [REDACTED], розміщені без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Департаментом направлено припис ТОВ «Самосон» та ТОВ «Людмила-Фарм Ко», з відповідними пам'яткоохоронними вимогами, зокрема, щодо вжиття заходів для приведення будівлі за адресою: [REDACTED] до належного стану.

Водночас звернення містить задокументовані неточності, зокрема згідно з відомостями ЄДР коду ЄДРПОУ 31723790 відповідає ПП «Самсоне», а пошук у ЄДР за назвою юридичної особи ТОВ «Самосон» не дає результатів.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «адреса: [REDACTED]» не виявлено відомості щодо документів, що дають право на виконання будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Згідно з частиною п'ятою статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) до значних наслідків (СС3) відносяться пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Відповідно до частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

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

Частиною восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Відповідно до примітки 1 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають 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, дія цього переліку не поширюється на щойно виявлені об'єкти культурної спадщини, пам'ятки культурної спадщини місцевого значення, пам'ятки культурної спадщини національного значення, об'єкти всесвітньої спадщини, крім робіт, визначених у пункті 30 цього переліку.

Водночас відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб – підприємців на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», крім позапланових заходів державного нагляду (контролю), які проводяться:

- за рішенням суду;
- за заявою суб'єкта господарювання, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;
- для перевірки виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю).

Відповідно до підпункту першого пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено проведення, зокрема, позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб - підприємців відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим та восьмим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, а також з підстав, визначених абзацом дев'ятим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та абзацом одинадцятим частини третьої статті 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

З огляду на зазначене, викладені у зверненні доводи не підтверджені належними та допустимими доказами, які б свідчили про наявність реальної загрози порушення прав, законних інтересів, життя чи здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України.

Водночас Відповідно до висновку, до якого дійшов Верховний Суд у постанові № 826/6522/15, огляд пам'ятки архітектури органом культурної спадщини та виконання ним повноважень щодо дотримання законодавства про охорону культурної спадщини та вимог щодо захисту, збереження, утримання, використання пам'ятки, є здійсненням огляду

пам'ятки архітектури, перевіркою належного утримання й використання пам'ятки архітектури, а не проведення перевірки господарської діяльності позивача.

Крім того, абзацом четвертим частини другої статті 4 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» заборонено здійснення заходів державного нагляду (контролю) різними органами державного нагляду (контролю) з одного й того самого питання.

Згідно зі статтею 30 Закону України «Про охорону культурної спадщини» приписи органів охорони культурної спадщини є обов'язковими для виконання всіма юридичними та фізичними особами.

Відповідно до підпункт 13 пункту «а» статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» надання дозволу в порядку, встановленому законодавством, на розміщення реклами належить до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку.

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» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.