

ВИСНОВОК № 91/02-4-02/26

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

від «23» 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.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернень Панькової Наталії Володимирівни, вх. № П/1786/08-26 від 28.05.2025, вх. № П/1846/08-26 від 29.05.2026, та звернень вх. № П/1851/08-26 від 25.05.2026, вх. № 321/05-26 від 02.06.2026, скерованих листами Мінрозвитку для надання обґрунтування, щодо нового будівництва торгово-офісного центру по [REDACTED].

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

Відповідно до пункту 7 Порядку № 553 не підлягають розгляду звернення від одного і того ж заявника щодо проведення позапланової перевірки за тим самим фактом (фактами), за якими було прийнято рішення комісії, оформлене відповідним висновком, та за відсутності додаткових істотних фактів (обставин), які можуть вплинути на прийняття рішення про необхідність проведення позапланової перевірки.

Заявницею надаються додаткові обґрунтування загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, та факти, що свідчать про виконання будівельних робіт та підготовку до експлуатації, попри відсутність погоджень проекту будівництва з органом культурної спадщини та припис Міністерства культури та стратегічних комунікацій України (МКСК) замовнику будівництва ТОВ «ЛІЛІАНА» від 13.08.2025 № 23/56/25 щодо припинення проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті «Нове будівництво торговоофісного центру по [REDACTED]» (далі – припис).

Так листом МКСК вих. № 06/129/4308-26 від 18.05.2026 до Мінрозвитку (доданого до відома Паньковій Н.В. листом Мінрозвитку 12960/30/ЗВГ-26 від 27.05.2026) щодо об'єкта будівництва по [REDACTED] повідомлено про опрацювання звернення народного депутата України Г. В. Бондар від 14.05.26 № 421д9/7-2026/111256 відповідно до резолюції віце-прем'єр-міністра з відновлення України – Міністра розвитку громад та територій України О. Кулеби від 16.05.2026 № 17560/1/1-26 (вхідний реєстраційний Мінкульту від 18.05.2026 № 1059/03-26) та зазначено, що за результатами перевірки системи електронного документообігу Міністерства культури України встановлено, що погоджень відповідної проектної документації за вказаною адресою центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, не надавалося.

Замовнику будівництва ТОВ «ЛІПАНА» окрім видачі припису від 13.08.2025 МКСК направлено Акт про вчинення порушення законодавства про охорону культурної спадщини від 29.09.2025 та Постановою МКСК від 09.10.2025 № 6/55/25 на ТОВ «ЛІПАНА» накладено фінансові санкції за порушення законодавства про охорону культурної спадщини. Відомості щодо оскарження ТОВ «ЛІПАНА» в судовому порядку припису та постанови МКСК у розпорядженні Міністерства культури України відсутні.

Листами від 14.10.2025 № 06/113/9760-25, від 02.12.2025 № 06/113/11456-25 та від 02.04.2026 № 06/129/2789-26 МКСК та Міністерство культури України інформували Окружну прокуратуру міста Хмельницького про те, що через невиконання припису МКСК від 13.08.2025 № 23/56/25 та несплату фінансових санкцій ТОВ «ЛІПАНА» Міністерство культури не заперечує проти вжиття заходів позовного характеру для захисту інтересів держави в суді Окружною прокуратурою міста Хмельницького.

Заявниця стверджує, що станом на 27.05.2026 на будівельному майданчику по [REDACTED] відсутні захисна огорожа відповідно до вимог ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» та ДБН А.3.2-2:2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві». Продовжуються фасадні роботи, підйомна будівельна техніка (лебідки) розміщені таким чином, що її елементи нависають над суміжною земельною ділянкою – зоною, де постійно перебувають мешканці будинків №1 та №2 по [REDACTED], зокрема діти, та є безпосередньою загрозою заподіяння тілесних ушкоджень або смерті внаслідок падіння елементів конструкції чи техніки. Факт падіння елементу бетонної конструкції вже фіксувався у попередніх зверненнях мешканців. Продовження роботи техніки без огорожі та захисних заходів у цих умовах є ігноруванням реальної загрози.

Внаслідок будівництва об'єкта, параметри якого перевищують допустимі для даної зони, у житлових приміщеннях будинків №1 та №2 по [REDACTED] природне денне освітлення відсутнє цілодобово, мешканці змушені користуватися штучним освітленням з ранку до вечора, що є порушенням ДБН В.2.2-15:2019 (норми природного освітлення житла) та ДСанПІН 2.2.4-171-10. Систематичний дефіцит природного освітлення є на думку заявниці самостійною підставою для перевірки відповідності параметрів об'єкта нормам інсоляції та становить порушення права мешканців на безпечні умови проживання.

Крім того, заявницею наголошується, що 13.05.2026 судовий спір у справі № 560/18102/25, пов'язаний із попереднім позаплановим заходом державного архітектурно-будівельного контролю, фактично завершений після відмови Верховного Суду у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою ДІАМ України. При цьому судами не досліджувалося питання законності будівництва по суті.

Комісією досліджено матеріали Історико-архітектурного опорного плану міста Хмельницький <https://gis.khm.gov.ua/istoriko-arhitekturni-oporni-plan> та встановлено, що об'єкт будівництва розташований в межах історичного ареалу [REDACTED], на території північної ділянки зони регулювання забудови 1 категорії (суворого регулювання), у якій згідно з розділом 4.4.2. «Режим використання територій охоронних зон» пояснювальної записки будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини, гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати 18 метрів від рівня денної поверхні ділянки.

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.

У розділі «Загальні дані» містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта «Нове будівництво торгово-офісного центру по [REDACTED], [REDACTED]» за реєстраційним номером у ЄДЕССБ MU01:3911-3268-8036-8414, затверджених Наказом № 92 від 21.03.2023, реєстраційний номер A3063911326863591196 від 22.03.2023, видавник: Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради (26381710), зазначено, що земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площею 0.05 га, цільовим призначенням: 03.15 - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови для обслуговування виробничої бази, функціональним призначенням: територія громадської забудови розташована на території зони регулювання забудови I категорії (згідно з історико-архітектурним опорним планом), згідно з документом «Про затвердження містобудівної документації «Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницького» ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

Пункт 1 розділу «Містобудівні умови та обмеження» містобудівних умов та обмежень визначає гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах – 15.5, чим не порушуються обмеження по висотності будівель для північної ділянки зони регулювання забудови I категорії (18 м).

Водночас шляхом перевірки відомостей, які містяться у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за параметром пошуку «адреса: [REDACTED], [REDACTED]» наявні відомості щодо реєстрації ДІАМ декларації про готовність до експлуатації об'єкта ІУ101260422538 від 22.04.2026 «Нове будівництво торгово-офісного центру», замовник будівництва: ТОВ «ЛІЛІАНА» (22767682).

На підставі зареєстрованої декларації про готовність до експлуатації об'єкта ІУ101260422538 від 22.04.2026 у ДРРП здійснено державну реєстрацію спільної часткової власності на будівлю торгово-офісного центру, загальною площею 2352 кв.м, за адресою: [REDACTED]:

- 15.05.2026, власник: ТОВ «Ліліана» (22767682), частка: 9586/10000;
- 28.05.2026, власник: Наконечний Ілля Олександрович, частка: 207/10000;
- 28.05.2026, власник: Морозюк Руслан Андрійович, частка: 207/10000.

Відповідно до підпункту 2 пункту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» № 722 від 22.06.2022 на період дії воєнного стану в Україні та протягом трьох місяців з дня припинення чи скасування воєнного стану дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій).

Частиною першою статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) визначено, що державний архітектурно-будівельний контроль - це сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

В силу приписів пункту 2 частини першої статті 41 Закону необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у декларації про готовність об'єкта

до експлуатації може бути реалізована протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів.

Питання наявності недостовірних даних, наведених у декларації про готовність об'єкта до експлуатації ІУ101260422538 від 22.04.2026, у зверненнях не порушується.

Згідно із положеннями статті 2 Закону по «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Частиною другою статті 5 Закону визначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Згідно з пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону Державний реєстратор перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Станом на дату розгляду звернень, документи, які б свідчили про визнання протиправними та/або скасування рішення про реєстрацію права власності на зазначений у зверненні об'єкт відсутні.

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:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – 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>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.