

ВИСНОВОК № 81/02-4-02/26

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 Павліченка Дмитра Олександровича, вх.№ П/1903/08-26 від 01 червня 2026 року, щодо проведення робіт з влаштування ліфта (ліфтової шахти, підйомного механізму) у житловому будинку з втручанням у фасад будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення за адресою: [REDACTED] (ох. № 3531-Кв), з урахуванням додаткових матеріалів вх. № П/2184/08-26 від 16 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та додаткових матеріалах, заявник є власником квартири № 21, яка розташована на першому поверсі житлового будинку за адресою: [REDACTED], 1888-1899 р.р., який є пам'яткою архітектури місцевого значення відповідно до Рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 21.01.1986 № 49 та Наказу МКПІ від 27.05.2024 № 379 «Про занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», охоронний номер 3531-Кв.

Заявникові стало відомо про проведення робіт з влаштування ліфта (ліфтової шахти, підйомного механізму) у житловому будинку за адресою: [REDACTED] - [REDACTED], відбувається самовільне зайняття частини земельної ділянки, яка належить до прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку та перебуває у спільному користуванні співвласників будинку. Вказані роботи здійснюються без належного інформування співвласників будинку та, ймовірно, без отримання необхідних дозвільних документів, погоджень і рішень співвласників, передбачених законодавством України. Внаслідок таких дій можуть бути порушені: вимоги Земельного кодексу України; вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; вимоги Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»; права співвласників багатоквартирного будинку на користування спільним майном та прибудинковою територією; державні будівельні норми та правила щодо реконструкції житлових будинків.

Проте з усних пояснень до звернення заявником наведено інші факти щодо періоду виконання будівельних робіт, зокрема, 2011 року, а ліфтом тривалий час користуються орендарі нежитлових приміщень №№ 2, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24.

Ймовірними виконавцями/замовниками робіт заявником називається Представництво «ГООЙООРД Б. В» та Представництво «DTZ ZADELHOFF THE LEUNG CENTRAL TA EASTERN EUROPE BV» (20066120), зареєстрованого за адресою: [REDACTED], [REDACTED], в оренді яких на той час знаходилися частина квартир.

За вищезазначеними параметрами пошуку архівна складова Реєстру дозвільних документів ЄДЕССБ відомості не надає.

Не містить доказів твердження про порушення прав мешканців житлового будинку за адресою: [REDACTED] на прибудинкову територію багатоквартирного житлового будинку під ліфтовою шахтою, яка не перебуває у спільному користуванні співвласників будинку

Приставна ліфтова шахта з підйомним механізмом та зовнішні металеві сходи в торці будинку, які ведуть до окремих квартир/приміщень на 2-5 поверхах будинку за адресою: [REDACTED], розташовані у дворі іншого будинку по [REDACTED], та згідно з відомостями ДЗК – на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] комунальної форми власності, площею 0.0771 га, цільовим призначенням: 02.07 – для іншої житлової забудови, перебуває в оренді Компанії з обмеженою відповідальністю з Амстердама Гоойоорд Б.В. (GOOIOORD B.V.), код ЄДРПОУ юридичної особи 00000000, дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав): 21.01.2003.

Питання щодо правомірності використання прибудинкової території, самовільного зайняття земельної ділянки, а також порядку експлуатації спільного майна багатоквартирного будинку (ліфта) співвласниками та орендарями, мають ознаки цивільно-правового спору. Вони не належать до компетенції ДІАМ і підлягають вирішенню у судовому порядку або органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

Водночас актуальна інформація з ДРПП відображає набуття права власності на нежитлові приміщення №№ 2, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 за адресою [REDACTED], [REDACTED], загальна площа (кв.м): 1412.6 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 372088180391) ТОВ «ЮРТАЛ» (32400669) за договором купівлі-продажу від 17.10.2023.

Встановлення ліфтових шахт на пам'ятках культурної спадщини є пристосуванням. Згідно з пунктом 1.2 ДБН А.2.2-14-2016 нові конструкції не повинні руйнувати автентичність та історичну цінність будівлі. Нові елементи повинні проєктуватися з мінімальним втручанням в історичні конструкції. Межі вогнестійкості ліфтових шахт і дверей повинні відповідати сучасним нормам пожежної безпеки, а самі шахти — мати системи підпору повітря при пожежі ДБН В 1.1.7-2002.

Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» не допускається внесення змін, що призводять до втрати предмета охорони пам'ятки. Предмет охорони визначається індивідуально для кожного об'єкта в обліковій документації.

Відповідно частини другої статті 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини», 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, оздобу тощо. Режими використання пам'ятки визначаються науково-проектною (науково-дослідною) документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

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.

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.

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.

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>	Бондаренко О. В.