

ВИСНОВОК № 110/2-4-02/26

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

від «21» липня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії
Заступник голови Комісії
Член Комісії
Член Комісії
Член Комісії

Нікітчина І. В.
Рябчинський А. М.
Бондарчук О. В.
Надопта С. В.
Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Попенка Романа Тарасовича, вх. № П/2291/08-26 від 22 червня 2026 року щодо нового будівництва берегового комплексу на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] у селі Вишеньки Бориспільського району Київської області.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, повідомляється про можливе порушення вимог містобудівного, земельного та водного законодавства України під час використання земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED], площею 0.0904 га, розташованої на території села Вишеньки Бориспільського району Київської області, яка перебуває в оренді у Ткаченка Олександра Олександровича та відповідно до рішення Золочівської сільської ради та договору оренди передана в користування строком на 49 років з видом цільового призначення КВЦПЗ 10.06 – для сінокошіння.

Повідомляється, що 29.05.2026 під час комісійного обстеження земельної ділянки робочою групою Золочівської сільської ради встановлено наявність на земельній ділянці бетонних конструкцій, які орієнтовно являють собою фундамент будівлі, а також монолітної бетонної стіни значних розмірів. Документи на будівництво не було надано.

Згідно з проектом землеустрою зазначена земельна ділянка належить до земель водного фонду та розташована в межах водоохоронної зони і прибережної захисної смуги водного об'єкта. Спорудження об'єкта, подібного до елінга (гаражу для плавзасобів) з огорожувальними конструкціями, воротами, віконними прорізами, фундаментними елементами, а також бетонних підпірних та берегоукріплювальних споруд вздовж берегової лінії водного об'єкта, що може свідчити про використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, істотне порушення умов договору оренди земельної ділянки, виконання будівельних робіт без отримання документів, що надають право на їх виконання, самочинне будівництво, здійснення забудови земель водного фонду та прибережної захисної смуги з порушенням вимог Водного кодексу України, Земельного кодексу України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «кадастровий номер [REDACTED]» відсутні відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта

будівництва, проєктної документації, документів, які дають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації об'єкта будівництва.

Відповідно до статті 58 Земельного кодексу України до земель водного фонду належать землі, зайняті:

- а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- в) *гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами* та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- г) береговими смугами водних шляхів;
- г) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Для створення сприятливого режиму вздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водних об'єктів встановлюються водоохоронні зони, межі яких зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних зон вносяться до Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини четвертої статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування *із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і внутрішнього водного транспорту в порядку, встановленому законом.*

Згідно з усними та письмовими поясненнями Ткаченка Олександра Олександровича, вх. Т/2799/08-26 від 21.07.2026, між ним (Орендарем) та Золочівською сільською радою (Орендодавцем) 07.12.2022 був укладений Договір оренди земельної ділянки комунальної власності для сінокошіння, кадастровий номер [REDACTED], площею 0,0904 га терміном на 49 років, яким згідно з яким землекористувач зобов'язаний забезпечити збереження орендованої земельної ділянки, не погіршувати її екологічний стан, родючість, протидіяти розвитку ерозійних процесів, здійснювати відповідні природоохоронні заходи, забезпечити шляхом додаткових заходів збереження встановлених проєктом із землеустрою меж земельної ділянки та повернути її власнику у придатному для використання, не гіршому за той, у якому він її отримав (з урахуванням нормального природного зносу, якщо інше не обумовлено договором) та несе за це відповідальність. Водночас пунктом 8.4.8 Договору визначено, що Орендар має право створювати берегозакріплюючі лінійні споруди, підпірні захисні стіни тощо, з метою забезпечення збереження орендованої земельної ділянки від затоплення, підтоплення, розмиву берегів течіями та хвилями, ерозії берегів тощо.

Зазначена земельна ділянка однією стороною межує з його земельною ділянкою з кадастровим номером [REDACTED], цільовим призначенням: землі житлової та громадської забудови, площею 0.717 га, за адресою: [REDACTED], а іншою – з береговою зоною річки Дніпро.

З урахуванням висновків Технічного звіту Том 2 «Обстеження земельних ділянок ГО ДТ «Русин» щодо захисту їх прибережних територій від шкідливої дії вод р. Дніпро (руйнування берегів, затоплення, підтоплення і заболочення земель) та для захисту вод від засмічення, забруднення та виснаження», «Проєкту комплексного благоустрою території ГО ДТ «Русин»

» Том-1, (2020), розроблених та належним чином затверджених з урахуванням та в розвиток:

- Генерального плану с. Вишеньки, Бориспільського району, Київської області (2014);
- Схеми зонування с. Вишеньки, Бориспільського району, Київської області (2015);
- Генерального плану с. Вишеньки Вишеньківської сільської ради Бориспільського району Київської області. Охорона та раціональне використання водних ресурсів (2009);
- Проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж с. Вишеньки Вишеньківської сільської ради Бориспільського району Київської області (2014);
- Схеми формування території Дачного товариства «Русин» в с. Вишеньки (Детальний план забудови) (2019), затвердженої рішенням Вишеньківської сільської ради № 62 від 23.05.2019;
- Схеми Зонування території Дачного товариства «Русин» в с. Вишеньки (2019), затвердженої рішенням Вишеньківської сільської ради № 62 від 23.05.2019, розробленої на підставі Генерального плану села Вишеньки, затвердженого рішенням Вишеньківської сільської ради №1036-47-VI від 06.03.2014, Плану зонування території (зонінгу) с. Вишеньки», затвердженого рішенням Вишеньківської сільської ради № 80-22-VII від 20.03.2017, рішення Бориспільської районної ради № 22-03-VII від 24.12.2015 «Про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж с. Вишеньки Вишеньківської сільської ради»;
- Рішення Виконавчого комітету Вишеньківської сільської ради від 25.06.2020 р. №43 «Про затвердження проекту комплексного благоустрою території ГО ДТ «Русин»;
- Постанови КМУ України «Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней та паводків» від 31.01.2001 року № 87;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист території, будівель і споруд від зсувів та обвалів»; ДБН В.1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів».

З урахуванням вищенаведеної документації та «Проекту благоустрою щодо покращення санітарно-екологічного стану частини акваторії водойми Канівського водосховища та рекреаційних умов прибережної території на орендованій земельній ділянці гр. Ткаченка Олександра Олександровича в с. Вишеньки ()» (2022), Ткаченко О. О., як землекористувач орендованої земельної ділянки, для забезпечення збереження її від розвитку ерозійних процесів та з урахуванням пункту 8.4.8 Договору оренди, виконав роботи з благоустрою прибережної території з облаштуванням конструктивних захисних елементів у вигляді дворівневих опорних підпірних стінок із ПВХ шпунта (1-а підпірна стінка) та із залізобетонних конструкцій (2-а підпірна стінка), що забезпечило захист прибережної орендованої території від шкідливої дії вод р. Дніпро (руйнування берегів, зсувів ґрунту, затоплення, підтоплення і заболочення земель), захисту вод р. Дніпро (Канівського водосховища) від засмічення та забруднення та доведення частин територій орендованої земельної ділянки до необхідних висот (до планового рівня земельної ділянки – 94,6 БСВ) з урахуванням рівня поверхні вод Канівського водосховища – 91,5 БСВ, будівництва 1-ї захисної підпірної стінки - 92,6 БСВ, будівництва 2-ї захисної підпірної стінки - 95,0 БСВ (з оголовком), що забезпечує цільове використання земельних ділянок з кадастровими номерами: , їх захист від затоплення та підтоплення повенями.

У відповідності з робочими кресленнями «Проекту благоустрою щодо покращення санітарно-екологічного стану частини акваторії водойми Канівського водосховища та рекреаційних умов прибережної території на орендованій земельній ділянці гр. Ткаченка Олександра Олександровича в с. Вишеньки ()» виконані й інші роботи з благоустрою частини прилеглої рекреаційної зони Р-3 в 25-ти метровій зоні ПЗС (рекреаційний прогулянковий пірс, причал для малих плавзасобів, елінг для зберігання малих плавзасобів з профільних

металоконструкцій (сендвіч-панелі), інші об'єкти рекреаційного, оздоровчого, природоохоронного призначення та елементи інженерного захисту територій, озеленення території з залуженням тощо).

Рішенням Золочівської сільської ради від 17.07.2026 №2515-80-VIII Ткаченку О. О. надано дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд, розташованих в межах с. Вишеньки Золочівської територіальної громади Бориспільського району Київської області.

Проте згідно з пунктом 10 Переліку № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» до таких відносяться роботи з відновлення елементів благоустрою, визначених Законом України «Про благоустрій населених пунктів», а не їх створення.

Номенклатура робіт з поточного та капітального ремонту об'єктів благоустрою населених пунктів міститься у додатках 1, 3 Порядку проведення ремонту та утримання об'єктів благоустрою населених пунктів, затвердженого Наказом Держжитлокомунгоспу України від 23.09.2003 № 154.

Роботи з нового будівництва гідротехнічних споруд, берегоукріплення та зберігання плавзасобів потребують отримання документу, який надає право на виконання будівельних робіт.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проєкту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Під належним дозволом слід розуміти передбачений статтями 34 – 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) дозвільний документ, що дає право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Відповідно до частини 5 статті 26 Закону проєктування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проєктної документації;
- 3¹) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4¹) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;
- 4²) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

б) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

Згідно з частиною сьомою статті 34 Закону 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.

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

а) за рішенням суду;

б) за заявою юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб за їх бажанням (зокрема для перевірки виконання юридичними особами, фізичними особами – підприємцями та фізичними особами приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами здійснення попередніх заходів органом державного нагляду (контролю);

в) для перевірки виконання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих органом державного нагляду (контролю) за результатами здійснення попередніх заходів, що відбулися не раніше 24 лютого 2022 року.

Разом з тим, підпунктом 1 пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб, крім здійснення заходів державного нагляду (контролю) юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та фізичних осіб на об'єктах нерухомого майна, які перебувають в їх власності та/або користуванні та інформація (відомості) і документи про які внесені до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України; та/або розташовані на територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, а саме: на територіях активних бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій; територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації; та/або земельних ділянках, віднесених до зон ризикованого землеробства, а також територіях, включених до Реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим і 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 абзацами сьомим, восьмим, одинадцятим і дванадцятим 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.

Водночас звернення не містить інших відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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» – 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>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.