ВИСНОВОК № 161/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від *«27» жовтня 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.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернень Панісової Олени Миколаївни, Івана-Володимира через третю особу: Володимира Юрійовича, вх. № П/4026/08-26 від 30 вересня 2026 року, вх. № П/4280/08-26 від 19 жовтня 2026 року, звернення Панісової Олени Миколаївни, вх. № П/4181/08-26 від 09 жовтня 2026 року, щодо санітарно-захисної зони промислового ангару МКП «ІСТОК», розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером [redacted] за адресою: [redacted].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, порушуються питання накладання 50-метрової санітарно-захисної зони (СЗЗ) від самовільно збудованого ангару МКП «ІСТОК» на земельну ділянку заявниці, де розташований житловий будинок заявниці 2018 року реєстрації, що знецінює нерухомість заявниці та позбавляє можливості використання земельної ділянки за призначенням у разі її поділу.

Заявниця заперечує розгляд викладених у зверненні обставин у перерізі подальших будівельних робіт з реконструкції сільськогосподарської будівлі у промислову новим власником ТОВ «Антарекс Груп» (36470640). Оскаржується ангар, розташований на земельній ділянці з кадастровим номером [redacted]. Судовим рішенням від 20.08.2026 на цьому об'єкті зафіксовано натурне порушення санітарної зони – відстань до межі земельної ділянки заявниці становить 27 м (номер судової справи заявницею не зазначається).

Шляхом перевірки відомостей Реєстру дозвільних документів Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) наявні відомості щодо реєстрації ДІАМ декларації про готовність до експлуатації об’єкта за амністією від 13.10.2021 ІУ161211012328, назва об'єкта: «Будівлі сільськогосподарського призначення», замовник: МКП «ІСТОК» (13719968), земельна ділянка з кадастровим номером [redacted], площею 1.5583 га, цільове призначення згідно з ДЗК: 01.13 – для іншого сільськогосподарського призначення, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою І-КВ 000490 від 26.08.1999; технічна інвентаризація ТІ01:2715-7389-5060-0651, паспорт № 01/20-296 від 20.01.2021, на об'єкт будівництва «Громадська будівля (сільськогосподарська будівля з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами)), група будівель/споруд: Господарська будівля (1991 р.) літ. «А1» загальною площею 133.1 кв.м, Господарська будівля (19991 р.) літ. «Б1» загальною площею 717.0 кв.м, Господарська будівля (навіс, 1991 р.) літ. «В1» загальною площею 305.7 кв.м.

Відповідно до звіту з технічного обстеження від 10.02.2021, виконавець ФОП Тригуб Олександр Миколайович, об'єкти: Господарська будівля (літ. «А1»), Господарська будівля (літ. «Б1»), Господарська будівля (літ. «В1»), за адресою [redacted], складеного з урахуванням даних технічного паспорту, інвентаризаційна справа 01/20-296 від 20.01.201, видавник: ФОП Міняйло І.Б., збудовані у 1991 році. Наявна фотофіксація, об'єкти зазначені на схематичному плані. Загальна площа ділянки: 15583, усього під забудовою: 1191 кв.м, під основною будівлею: 885 кв.м, під господарськими, допоміжними будівлями та спорудами: 306 кв.м, під двором: 14392 кв.м.

Шляхом пошуку відомостей ДРРП за параметром запиту «кадастровий номер земельної ділянки [redacted]» отримано інформацію щодо державної реєстрації права власності від 07.10.2025 на об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 2614899632140, тип об'єкта: громадська будівля (сільськогосподарська будівля з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами), власник: ТОВ «Антарекс Груп» (36470640), підстава: договір купівлі-продажу. Складові частини об'єкта нерухомого майна:

нежитлова будівля, склад №1, А1, загальна площа (кв.м): 133.1;

нежитлова будівля, склад №2 (павільйон), Б1, загальна площа (кв.м): 717;

навіс, В1, загальна площа (кв.м): 305.7.

09.12.2025 на підставі договору купівлі-продажу ТОВ «Антарекс Груп» (36470640) набуло у власність земельну ділянку з кадастровим номером [redacted] площею 1.5583 га, яку як об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 2068466832224 закрито 09.09.2026 у зв'язку з поділом. Наразі за місцем знаходження: [redacted] у власності ТОВ «Антарекс Груп» перебуває у власності земельна ділянка з кадастровим номером [redacted] з цільовим призначенням: 01.13 – для іншого сільськогосподарського призначення дещо меншої площі – 1.3854 га.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за адресою проживання заявниці: [redacted] наявні відомості щодо реєстрації декларації про готовність об’єкта до експлуатації КС141183442341 від 10.12.2018 на підставі будівельного паспорта на будівництво житлового будинку та господарських будівель (житлового будинку) на 2-поверхи загальною площею 155.6, земельна ділянка з кадастровим номером [redacted], державний акт ЯЛ № 005013 від 07.09.2011, замовник: Панісов Андрій Павлович. Відомості про інші зареєстровані об'єкти житлового будівництва за даною адресою у ЄДЕССБ відсутні. Повідомлення про початок виконання будівельних робіт КС061183191088 зареєстровано 15.11.2018.

Пункт 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає норму безстрокової амністії для прийняття в експлуатацію будівель і споруд сільськогосподарського призначення за заявами власників (користувачів) земельних ділянок, на яких розміщені об’єкти будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані до 12.03.2011 на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, за результатами технічного обстеження.

Встановлено: всі будівлі сільськогосподарського призначення на земельній ділянці з кадастровим номером [redacted] побудовані МКП «Істок» у період до 12.03.2011.

Будівельний паспорт на забудову земельної ділянки з кадастровим номером [redacted] заявницею не надавався.

ТОВ «Антарекс Груп» надано усні заперечення та додаткові матеріали, вх. № К/4330/08-26 від 20.10.2026, згідно з якими стверджується, що СЗЗ території МКП «Істок» вже існувала у 2008 році. Зокрема, вона охоплювала (і зараз охоплює) частину земельної ділянки домоволодіння за адресою: [redacted] під самочинно

збудованим другим житловим будинком іншої фізичної особи – сусіда заявниці. Нині це житловий будинок за адресою: [redacted] обл., кадастровий номер земельної ділянки [redacted].

Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173 (далі – ДСП 173-96) санітарно-захисну зону слід встановлювати від джерел шкідливого впливу до меж житлової забудови. Для підприємств V класу санітарної небезпеки вона складає 50 м. Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту об’єктів підприємства та розширення сельбищної території.

Згідно з додатковими матеріалами, вх. № К/4330/08-26 від 20.10.2026, – викопіюванням з оновленого генерального плану с. Малютянка та с. Іванків, затвердженого рішенням XXVI сесії VI скликання Малютянської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 28.12.2013 № 68, проєктні планувальні обмеження (СЗЗ розміром 50 м) встановлено від споруди літ. «А». СЗЗ накладається на ділянку заявниці. Існуючі планувальні обмеження невідомі.

На викопіюванні відсутні графічні зображення як споруди літ. «Б» ТОВ «Істок», так і другого житлового будинку домоволодіння за адресою: [redacted], зареєстрованого виконкомом Малютянської сільської ради на підставі рішення від 12.02.2011 № 6/12, номер запису: 615 в книзі: 2, реєстраційний номер майна: 33111615; не відображено актуальне кадастрове розмежування, що може вказувати на те, що оновлення генерального плану та встановлення СЗЗ відбулося без актуалізованого топознімання та оновлених даних ДЗК.

Відповідно до ДСП 173-96 розміри санітарно-захисної зони можуть бути зменшені, у разі якщо на запропонованій межі житлової забудови та прирівняних до неї об’єктів рівні параметрів безпечності середовища життєдіяльності людини не перевищуватимуть встановлені державними медико-санітарними нормативами рівні.

Відповідно до пункту 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Відповідно до підпунктів 5-7 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначення у встановленому законодавством порядку відповідно до рішень ради території, вибір, вилучення (викуп) і надання землі для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією; підготовка і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації; встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, належить до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі будівництва.

Згідно з усними поясненнями ТОВ «Антарекс Груп», як належний власник будівель та земельної ділянки під ними, ініціював розроблення детального плану території з метою формування нових земельних ділянок для виробничих та комерційних потреб шляхом поділу існуючої земельної ділянки згідно з функціональним призначенням території за генеральним планом, отримання містобудівних умов та обмежень на проєктування об'єктів нового будівництва. Наразі будівельні роботи не ведуться.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлює Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон).

Відповідно до абзацу першого частини статті 41 Закону 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 однією з підстав для проведення позапланової перевірки може бути необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, повідомленні про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об’єкта до експлуатації, протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів.

Від дати реєстрації декларації про готовність до експлуатації об’єкта за амністією від 13.10.2021 ІУ161211012328 пройшло п'ять років, а належним набувачем прав на закінчені будівництвом об'єкти стала інша юридична особа.

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 7^1–7^3 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
Рішення прийнято

Голова Комісії	*[підпис]*	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	*[підпис]*	Рябчинський А. М.
Член Комісії	*[підпис]*	Віннік О. Ю.
Член Комісії	*[підпис]*	Надопта С. В.
Секретар Комісії	*[підпис]*	Бондарчук О. В.