

ВИСНОВОК № 97/2-4-02/26

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

від «30» 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 звернення Ратича Олексія Ігоровича, вх. № Р/2274/08-26, від 22 червня 2026 року, щодо перевірки достовірності даних, наведених у повідомленнях про виконання будівельних робіт ІУ051260601550 від 01 червня 2026 року, ІУ051260601178 від 03 червня 2026 року, ІУ051260601393 від 03 червня 2026 року, за адресою: [REDACTED]

[REDACTED], земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, за відкритими даними ЄДЕССБ заявником встановлено наявність дозвільних документів:

щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,0458 га, цільовим призначенням: 01.05 – для індивідуального садівництва – повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051260601550 від 01.06.2026, назва об'єкта: «Нове будівництво зблокованого садового будинку», клас наслідків: СС1, тип документа-основи: схема забудови земельної ділянки, спосіб будівництва: господарський метод;

щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,0251 га, цільовим призначенням: 01.05 – для індивідуального садівництва – повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051260601178 від 03.06.2026, назва об'єкта: «Нове будівництво зблокованого садового будинку», клас наслідків: СС1, тип документа-основи: схема забудови земельної ділянки, спосіб будівництва: господарський метод;

щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,0283 га, цільовим призначенням: 01.05 – для індивідуального садівництва – повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051260601393 від 03.06.2026, назва об'єкта: «Нове будівництво зблокованого садового будинку», клас наслідків: СС1, тип документа-основи: схема забудови земельної ділянки, спосіб будівництва: господарський метод.

Заявник вважає, що зазначені повідомлення та наміри забудови потребують перевірки з таких підстав: зблокований садовий будинок не може будуватися на підставі схеми забудови земельної ділянки та повідомлення про початок виконання будівельних робіт без отримання містобудівних умов та обмежень і без повноцінної проектної документації, з урахуванням змін, внесених постановою Кабінету Міністрів України №305 від 04.03.2026; заявлені зблоковані садові будинки можуть бути фактично зблокованими житловими

будинками / будинками квартирному типу з двома самостійними житловими одиницями, які не можуть оформлюватися як звичайні садові будинки через спрощену процедуру; площі земельних ділянок [REDACTED] та [REDACTED] є дуже малими – 0,0251 га та 0,0283 га відповідно, у зв'язку з чим перевірити дотримання будівельних, санітарних та протипожежних норм, зокрема щодо: мінімальних відступів від меж суміжних земельних ділянок; протипожежних розривів до існуючої сусідньої забудови; розміщення септика та колодязя; водовідведення; заїзду та доступу до об'єкта; паркування; впливу на суміжні земельні ділянки; відповідності принципу добросусідства; поділ первинної земельної ділянки [REDACTED] на декілька менших ділянок міг бути здійснений з метою обходу вимог містобудівного законодавства та спрощеного оформлення фактично заблокованої забудови.

Водночас, відповідно до пункту 3.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» будинок садовий - будівля для літнього (сезонного) використання, яка в частині нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Згідно з пунктом 3.19 ДБН Б.2.2-12:2019 блокований житловий будинок – будинок квартирному типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Пунктом 6.1.32 ДБН 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» визначено, що граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м² для блокованої забудови і не менше 500 м² для індивідуальної житлової забудови.

Відповідно до статті 79¹ Земельного кодексу України формування земельних ділянок здійснюється, серед іншого, як у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності, так і шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок.

Нижня межа площ ділянок, які утворюються шляхом поділу, Земельним кодексом України не встановлена.

Відповідно до пункту 1 Переліку об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, затвердженого постановою Кабінету міністрів України Міністрів України від 13.04.2011 № 466 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України 04.03.2026 № 305) (далі – Перелік № 466) належать індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, *крім заблокованих житлових будинків* (будинки квартирному типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю), *трьох і більше блокованих житлових будинків* (два та більше житлових (садибного типу, садові, дачні) будинків, у яких спільна стіна збудована по межі окремих земельних ділянок), проектування яких здійснюється на підставі містобудівних умов та обмежень.

Абзацом другим підпункту 1 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 305 від 04.03.2026, визначено: на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 200 кв. метрів (*крім заблокованих*

житлових будинків, трьох і більше блокованих житлових будинків, проектування яких здійснюється на підставі містобудівних умов та обмежень), господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні - відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини», може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Отже із зазначеного слідує, що два блоковані по спільній межі житлові будинки (садибного типу, садові, дачні) можуть будуватися на підставі Схеми намірів забудови земельної ділянки.

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, з урахуванням обмежень, встановлених підпунктом 1 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності **ВИРІШИЛА:**

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