

ВИСНОВОК № 207/02-4-02/25

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

від «16» грудня 2025 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	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Рябчука Андрія Анатолійовича, вх.№ Р/3892/08-25 від 05 грудня 2025 року, щодо нового будівництва центру по продажу та обслуговуванню вантажних автомобілів на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED] за адресою [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ Р/4041/08-25 від 16 грудня 2025 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, Рябчук А.А. наголошує на порушеннях у дозвільних документах на будівництво об'єкта «Нове будівництво центру по продажу та обслуговуванню вантажних автомобілів на земельних ділянках загальною площею 5,0063, кадастрові номери: [REDACTED] кі знаходяться в [REDACTED] та на самочинному виконанні будівельних робіт, зокрема.

21.06.2024 ТОВ «АГРОТЕП» (21496904) (далі – Товариство) отримало від ДІАМ дозвіл на виконання будівельних робіт ІУ012240617210 на підставі завантажених даних у Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), а саме: містобудівних умов та обмежень МУ01:8928-2804-7120-9662, проектною документацією РД01:3618-2395-3898-8433, експертного звіту ЕХ01:7799-1828-4790-2814 на «Нове будівництво центру по продажу та обслуговуванню вантажних автомобілів на земельних ділянках загальною площею 5,0063 кадастрові [REDACTED] які знаходяться [REDACTED] та завантажені підписані договори з генпідрядником ТОВ «АБК Мегаполіс груп», договір про надання послуг з технічного нагляду під час будівництва об'єкта архітектури з Буданцевим Вадимом Олександровичем, та договір авторського нагляду з розробниками проекту ТОВ «Проектний центр України». Клас наслідків об'єкта будівництва: СС2.

Після отримання дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012240617210, Товариство продало ділянку з кадастровим номером [REDACTED] загальною площею 0.8182 га іншій непов'язаній з Товариством особі.

З початку 2025 року договори з генпідрядником, технаглядом, та авторського нагляду не поновлено та розірвано, на об'єкті будівництва відсутні: відповідальна особа по будівництву (генпідрядник); відповідальна особа, у відповідності з Порядком здійснення технічного нагляду під час будівництва об'єктів архітектури, затвердженим постановою Кабінету міністрів України від 11 липня 2007 року за № 903 з технічного нагляду під час будівництва об'єкта архітектури з початку 2025 року; відповідальна особа по виконанню авторського нагляду, який здійснюється згідно статті 11 Закону України від 20 травня 1999 р. № 687- XIV «Про архітектурну діяльність», постанови Кабінету Міністрів України від 11 липня 2007 року № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» та ДСТУ - НБА.2.2-11:2014 «Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом», затвердженого наказом Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31 грудня 2014 року № 393.

Таким чином, на думку заявника, отриманий дозвіл на виконання будівельних робіт ІУ012240617210 на початок 2025 року вже не відповідав заявленим Товариством даним. Площа ділянки якою розпоряджався Товариство зменшилась до 4,1881 га. Отримані МБУ вже не відповідали наявним об'ємам. Невідповідні стали завдання на проектування, проєктні рішення, ТЕП. Тобто весь проєкт не відповідає площі та намірам забудови, а дозвіл на виконання будівельних робіт ІУ012240617210 став нікчемним, бо не відповідає усім заявленим Товариством даним.

З вересня 2025 року на ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED] проводяться земляні роботи з використанням важкої техніки. З урахуванням, що проєкт не було перероблено, договір з генпідрядником, технаглядом та авторським наглядом не укладено, то роботи на ділянках кадастрові номери [REDACTED] проводяться нелегально і нелегальними робітниками, без належно укладених трудових договорів, ведення належної документації на будівництві (журналу ведення робіт, по техніці безпеки, проєкту по організації будівництва, проєкту виконання робіт та інших). Будівництво з нікчемним дозволом, відсутнім проєктом та невідомими особами є незаконне самочинне будівництво.

Водночас, шляхом перевірки інформації, яка містяться у ЄДЕССБ, наявні відомості щодо внесення змін до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва Відділом містобудування, архітектури та просторового планування Макарівської селищної ради (04362183), наказ № 19 від 19.12.2024, реєстраційний номер у ЄДЕССБ MU01:8928-2804-7120-9662, редакція № 5. Зміни відображають наявність не трьох, а двох земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED] площею 2.0941 га та 2.094 га відповідно.

Також у ЄДЕССБ наявні відомості щодо проєктної документації PD01:4984-0334-2837-5058 від 23.09.2025 (ТОВ «Проєктний Центр України» (44912320), розробленої за завданням на проектування, затвердженого 01.08.2025 ТОВ «АГРОТЕП», директор Анастасія Причина, реєстраційний № у ЄДЕССБ ZP01:5017-6800-3440-0194 від 19.09.2025, експертиза EX01:7090-9480-6519-9810 від 22.09.205 (ТОВ «Центр комплексних експертиз проєктів» (43598352), затвердженої

замовником ТОВ «АГРОТЕП» (21496904) 02.10.2025 ZA01:9352-6688-1713-1507, підписант: Рябчук Андрій Анатолійович - [REDACTED]

З усних пояснень відомо, що заявник звільнився з Товариства 17.11.2025.

Більшість обставин, викладених у зверненні, не знайшли свого підтвердження.

Звернення є упередженим, не містить доказів виконання ТОВ «АГРОТЕП» (21496904) будівельних робіт на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] та 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 7¹ 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 ВІРШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І.В.
Член Комісії	[підпис]	Калиновський Є.А.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.