

ВИСНОВОК № 76/2-4-02/26

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

від «02» 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

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Надопта С.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду Сорокопуда Миколи Анатолійовича, вх.№ С/1868/08-26 від 29 травня 2026 року, щодо будівництва корпусів інв. №№ 105, 125, 126 на території східного господарського подвір'я Свято-Успенської Києво-Печерської Лаври, кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів вх. № С/1927/08-26 від 02 червня 2026 року, вх. № 7467/07-26 від 02 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалів та усних поясненнях, порушується питання перевірки законності забудови зсувонебезпечного схилу східного господарського подвір'я на нижній території Києво-Печерської лаври за Музеєм книги і друкарства.

Роботи проведені в межах охоронної зони об'єкту, занесеного до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Київ: Собор Святої Софії з прилеглими монастирськими будівлями, Києво-Печерська Лавра» за № 527 від 12.10.1990, який через повномасштабну агресію Російської Федерації проти України перебуває під загрозою.

Межі та режими використання території визначені науково-проектною документацією, затвердженою наказом Міністерства культури України від 23.03.2017 № 233 «Про затвердження науково-проектної документації щодо розширення меж охоронних (буферних) зон об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Київ: Собор Святої Софії з прилеглими монастирськими будівлями, Києво-Печерська Лавра».

Нове будівництво в межах охоронної (буферної) зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО заборонене.

Водночас, у 2017-2018 роках без відповідних погоджень та дозволів Міністерства Культури України та без отримання дозволу на виконання будівельних робіт замовником: Свято-Успенська Києво-Печерська Лавра (чоловічий монастир) Української Православної Церкви (код ЄДРПОУ14351528) (далі – Монастир) збудовано низку тимчасових та капітальних споруд.

Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 11.07.2013 № 519-р. між Монастирем та Національним заповідником «Києво-Печерська лавра» (далі – Заповідник) було укладено договір від 19.07.2013 № 2 про безоплатне користування релігійною організацією культовими будівлями та іншим майном, що є державною власністю (далі – Договір), який наразі є розірваним.

Користуючись приміщеннями, які були передані Монастирю відповідно до Договору, Монастир фактично користувався і земельною ділянкою, яка до 2024 року перебувала у комунальній власності міста Києва, та здійснив самочинне будівництво готельного корпусу (гуртожитку), столярного та купольного цехів на території східного господарського подвір'я Свято-Успенської Києво-Печерської Лаври (пронумеровані на схемі розташування під інв.№№ 105, 125, 126) без достатніх на те правових підстав: за відсутності права користування земельною ділянкою та права на забудову земельної ділянки, без затвердженої проектної документації, погодження виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та його архівній складовій за параметром пошуку: «Свято-Успенська Києво-Печерська Лавра /чоловічий монастир/ УПЦ (14351528)», інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих або будівельних робіт, змін до них, їх скасування чи анулювання та засвідчують готовність до експлуатації об'єкта будівництва не виявлено.

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 проекту; 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.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у порядку, визначеному частиною 5 статті 26 Закону.

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.

Згідно з частиною третьою статті 37² Закону України «Про охорону культурної спадщини» проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передуює інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

Матеріалами звернення доведено наявність ризику втрати пам'ятки національного значення ох. № 260088 (постанова Кабінету Міністрів України від 17.02.2023 № 150) та факт самочинного виконання будівельних робіт в охоронній (буферній) зоні пам'ятки всесвітньої спадщини ЮНЕСКО № 527 від 12.10.1990.

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: обставини, викладені у зверненні та додаткових матеріалах, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «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.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.