

## ВИСНОВОК № 208/02-4-02/25

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

від «23» 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.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Калиновський Є.А.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

**Стосовно:** розгляду звернення Савчука Вадима Федоровича, звернення вх.№ С/3941/08-25 від 09 грудня.2025 року, щодо нового будівництва об'єктів благоустрою на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення та усних пояснень на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] загальною площею 0.1439 га, набутий заявником у власність 20.06.2017, здійснюється будівництво житлового комплексу бізнес-класу «PARK LAKE CITY», при цьому жодних договорів, угод чи згод на використання земельної ділянки для цілей будівництва заявник не надавав. На офіційному сайті забудовника в переліку кадастрових номерів, що використовуються у межах забудови, відсутній кадастровий номер [REDACTED] що свідчить про відсутність у забудовника будь-яких правових підстав для здійснення будівельних робіт на належній заявникові земельній ділянці.

Уздовж штучного озера та частково через земельну ділянку заявника прокладено асфальтобетонну доріжку, яка є частиною інфраструктури ЖК «PARK LAKE CITY». Ділянка заявника опинилася повністю обгородженою металевим будівельним парканом, що позбавляє заявника можливості вільно володіти та користуватися власною нерухомістю. Встановлення такого паркану та використання ділянки забудовником не погоджено з заявником, а також відсутні будь-які дозволи органу місцевого самоврядування на тимчасове використання земельної ділянки або її частини, що є порушенням вимог чинного законодавства.

Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] має цільове призначення для ведення особистого селянського господарства (рішення Підгірцівської сільської ради від 27.02.2014 року), що виключає можливість її забудови без зміни цільового призначення.

За інформацією, отриманою із генерального плану с. Підгірці, територія земельної ділянки заявника має підвищений рівень залягання ґрунтових вод і перебуває у зоні підтоплення.

Заявник вважає, що забудовник мав вжити заходи для їх усунення та запобігання подальшим негативним наслідкам.

Проведення будівельних робіт без відповідного інженерного захисту території може призвести до екологічних наслідків, що становить загрозу для мого майна.

Заявник зазначає, що протягом восьми років не може потрапити на належну йому земельну ділянку. Проведення будівництва на його земельній ділянці порушує конституційне

право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, а здійснення таких робіт без належних правових підстав свідчить про самочинне будівництво. Наслідки незаконного втручання призвели до затоплення земельної ділянки, що порушує його права та створює реальну шкоду довкіллю.

Водночас, обставини щодо здійснення будівельних робіт на ділянці заявника не знайшли свого підтвердження.

Зокрема, зазначається, що у 2022 році, на момент проведення будівельних робіт житлового комплексу «PARK LAKE CITY», згідно з картою Google Maps за відповідний рік, земельна ділянка заявника вже перебувала у стані майже повного затоплення. Причиною цього, стали будівельні роботи, що проводились поблизу. Незважаючи на очевидні ризики затоплення, забудовник не вжив жодних заходів для їх усунення або запобігання подальшим негативним наслідкам.

Згідно з наданим заявником кадастровим планом 0.1149 га земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] знаходиться в межах водойми, 0.0290 га знаходиться за межами водойми. Ріг 4-поверхової будівлі виходить за межі земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] та потрапляє на земельну ділянку з кадастровим номером [REDACTED] сільськогосподарського призначення, належну на праві власності ТОВ «ЕСТЕТ ПРАЙМ БУД» (40554658).

Водночас, за тими ж даними <https://earth.google.com/web/search> зафіксовано роботи з формування берегової лінії штучної водойми на ділянці, набутій заявником у 2017 році, вже 22.11.2012.

Шляхом перевірки відомостей Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «ТОВ «ЕСТЕТ ПРАЙМ БУД» (40554658)» отримано інформацію щодо дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012210226185 від 01.04.2021, назва об'єкта будівництва «Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та благоустроєм території в межах [REDACTED] проектна документація PD01:7657-0404-8646-7401 розроблена ТОВ «АВН КАПІТАЛ» (37893142).

Генеральний план об'єкта будівництва, редакція № 2 від 28.10.2024 PD01:7657-0404-8646-7401, нанесений на топоплан, виконаний ТОВ «ГЕОПРОЕКТ» у 2017 році, встановлено, що секція 2 (номер на генплані 8.2) належать до VIII-черги будівництва, розташована в межах ділянок з кадастровими номерами [REDACTED]. Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] не потрапляє до водоохоронної зони штучної водойми, та наземну частину ділянки з кадастровим номером [REDACTED].

Дороги та укоси нанесені на генеральний план об'єкта будівництва відповідно до проекту ТОВ «РІАЛЬТО» «Створення штучної водойми (ставу) в межах [REDACTED]». Дата проекту, замовник, кадастровий план на дату виконання будівельних робіт не встановлені.

Відповідно до наданої фотофіксації секція 2 (номер на генплані 8.2) VIII-черги, секція 1 (номер на генплані 9.1), секція 2 (номер на генплані 9.2) IX-черги будівництва перебувають на стадії будівництва, працює будівельний кран, заповнення фасадів відсутні, роботи з благоустрою не розпочаті.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо).

Відповідно до статті 158 Земельного кодексу України земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Статтею 106 Земельного кодексу України визначено, власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися або стали невиразними. У разі відсутності згоди власника суміжної земельної ділянки встановлення спільних меж здійснюється за рішенням суду.

Звернення не містить 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 7<sup>1</sup> 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, «утримались» – 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>	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.