

ВИСНОВОК № 49/02-4-02/26

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

від «14» квітня 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

Надопта С.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

Стосовно: розгляду звернень Семенюти Олени Геннадіївни, вх.№ С/925/08-26, від 30 березня 2026 року, вх.№ С/932/08-26 від 30 березня 2026 року, представник: адвокат Гапіна Наталія Вікторівна, щодо нового будівництва комплексної житлової забудови (багатоквартирні житлові будинки) по вулиці [REDACTED], I черга.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях та усних поясненнях представника заявниці, заявницею Семенютою О. Г. було укладено із забудовником ТОВ «ГРОМАДЯНСЬКИЙ ПОСАД» (35403636) три договори купівлі-продажу майнових прав на квартири в комплексній житловій забудові (багатоквартирні житлові будинки) по вул. Громадянській, 34, Заводський район, м. Миколаїв (1 черга):

1. Договір купівлі-продажу майнових прав № ГП/53/К6 від 28.07.2021 Предметом Договору є майнові права на однокімнатну квартиру, загальною площею 34,26 кв.м., розташована на 6 поверсі 6 корпусу (секції) комплексної житлової забудови по вул. [REDACTED] (1 черга). Відповідно до пункту 2.4. Договору - запланований термін закінчення будівництва Об'єкту і передачі його в експлуатацію II квартал 2023 року.

2. Договір купівлі-продажу майнових прав № ГП/29/К7 від 25.08.2021 Предметом договору є майнові права на однокімнатну квартиру, загальною площею 34,26 кв.м., розташована на 4 поверсі 7 корпусу (секції) комплексної житлової забудови (багатоквартирні житлові будинки) по вул. [REDACTED], [REDACTED] (1 черга). Відповідно до пункту 2.4. Договору - запланований термін закінчення будівництва Об'єкту і передачі його в експлуатацію II квартал 2023 року.

3. Договір купівлі-продажу майнових прав № ГП/20/К7 від 25.08.2021 Предметом Договору є майнові права на однокімнатну квартиру, загальною площею 34,26 кв.м., розташована на 3 поверсі 7 корпусу (секції) комплексної житлової по [REDACTED] (1 черга). Відповідно до пункту 2.4. Договору - запланований термін закінчення будівництва Об'єкту і передачі його в експлуатацію II квартал 2023 року.

Однак, станом на дату подання звернення ТОВ «ГРОМАДЯНСЬКИЙ ПОСАД» не отримано сертифікати про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів 6-тої та 7-мої секції вищевказаного об'єкту будівництва, будівництво об'єктів призупинено.

Заявниця звертається з проханням проведення перевірки законності проведення будівельних робіт «Нового будівництва комплексної житлової забудови (багатоквартирні житлові будинки) по вулиці [REDACTED], I черга».

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), отримано інформацію про такі документи:

- дозвіл на виконання будівельних робіт МК112201852610 від 03.07.2020 щодо об'єкта будівництва: «Нове будівництво комплексної житлової забудови (багатоквартирні житлові будинки) по вул. [REDACTED], I черга», клас наслідків – СС3, замовник будівництва: ТОВ «ГРОМАДЯНСЬКИЙ ПОСАД», кадастровий номер земельної ділянки: [REDACTED], площа 2,1688 га, містобудівні умови та обмеження, МУ01:5070-7934-1349-4157, номер документу 21/17-1868 від 22.04.2013 зі змінами, що видав Департамент архітектури та містобудування Миколаївської міської ради (02498754), дата реєстрації у ЄДЕССБ 23.10.2024, проектна організація: ТОВ «Проектно-вишукувальний інститут «Миколаївагропроект» (03584763), проектна документація PD01:8921-2540-6317-8980, редакція № 4, дата підписання 18.07.2025, експертна організація: Одеська філія ДП «НДІпроектреконструкція» (03329083), експертиза проекту EX01: 2622-2495-8226-6014, редакція № 4 від 18.07.2025, генеральний підрядник: ТОВ «Укркепітал-Буд» (39576474), статус дозвільного документа: «діючий»;

- сертифікат про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів ІУ123250724815 від 01.08.2025 щодо об'єкта будівництва: «Нове будівництво комплексної житлової забудови (багатоквартирні житлові будинки) по вулиці [REDACTED], I черга», замовник: ТОВ «ГРОМАДЯНСЬКИЙ ПОСАД» (35403636), клас наслідків: СС3, відомості про чергу/пусковий комплекс, що вводяться в експлуатацію номер черги: 1, номер пускового комплексу: 1, номер черги: 1, номер пускового комплексу: 2, статус документу: «діючий».

Згідно з пунктом 6 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Будівництво 1 черги передбачено виконувати в одну чергу з виділенням семи пускових комплексів, а саме:

- I пусковий комплекс - корпус 3;
- II пусковий комплекс - корпус 4;
- III пусковий комплекс - корпус 6;
- IV пусковий комплекс - корпус 7;
- V пусковий комплекс - корпус 5 (секція 5.2);
- VI пусковий комплекс - корпус 5 (секція 5.1);
- VII пусковий комплекс - корпус 8.

За змістом Постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» за договором підряду підрядник зобов'язується за завданням замовника на свій ризик виконати та здати йому в установлений договором підряду строк закінчені роботи (об'єкт будівництва), а замовник зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію, а також затверджену в установленому порядку проектну документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або

частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх.

Строки виконання робіт (будівництва об'єкта) встановлюються договором підряду і визначаються датою їх початку та закінчення. Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

Фінансування робіт (будівництва об'єкта) проводиться за планом, який складається замовником, узгоджується з інвестором (головним розпорядником бюджетних коштів) та підрядником і є невід'ємною частиною договору підряду. План фінансування будівництва складається на підставі титулу будови (об'єкта), проекту організації будівництва з урахуванням календарних графіків виконання робіт і порядку проведення розрахунків за виконані роботи. Сторони узгоджують план фінансування будівництва у порядку, визначеному договором.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11 липня 2007 року № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» технічний нагляд забезпечує замовник (забудовник) протягом усього періоду будівництва об'єкта з метою здійснення контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва або зміни (зокрема шляхом знесення) такого об'єкта.

Відповідно до статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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.

Посадові особи органів державного архітектурно-будівельного контролю під час перевірки мають право проводити перевірку відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам, своєчасності та якості проведення передбачених нормативно-технічною і проектною документацією зйомки, замірів, випробувань, а також ведення журналів робіт, наявності у передбачених законодавством випадках паспортів, актів та протоколів випробувань, сертифікатів та іншої документації.

Забороняється витребувати у суб'єктів містобудування інформацію та документи податкової, фінансової звітності, щодо оплати праці, руху коштів та інші, не пов'язані із здійсненням державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода) або проспект цінних паперів (рішення про емісію цінних паперів).

Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності.

Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності зверх своєї компетенції не допускається.

Відповідно до пункту 14 статті 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» місцеві державні адміністрації в межах, визначених Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях державний контроль дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Згідно з підпунктом 11 пункту «а» та підпункту 7 пункту «б» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, та до делегованих - здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Водночас звернення не містить інших обставин, 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, 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	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.