

ВИСНОВОК № 83/02-4-02/26

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

від «16» 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.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення Худи Івана Анатолійовича, вх. № Х/1802/08-26 від 27 травня 2026 року, вх. № Х/2076/08-26 від 09 червня 2026 року, щодо нового будівництва готельно-ресторанного комплексу «Божедар» на частині земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED], що розташована [REDACTED]

[REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № В/2183/08-26 від 16 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, та наданих усних пояснень по [REDACTED]

[REDACTED], на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] здійснено будівництво готельно-ресторанного комплексу «Божедар». Дана ділянка державної форми власності з цільовим призначенням - для ведення лісового господарства знаходиться поруч з водним об'єктом на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED].

На земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] наявні капітальні споруди: 6 будинків для проживання, 20 альтанок різного розміру, 8 будиночків для проведення свят, вбиральні. Вздовж дороги розташоване кафе на велику кількість посадкових місць. Окрім цього, безпосередньо на водній поверхні розташована платформа (пірс), яка використовується, як ресторан.

Право постійного користування земельною ділянкою з кадастровим номером [REDACTED], площею 532.9335 га належить ДП «Вінницька лісова науково-дослідна станція» (00994101).

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник будівництва (далі - замовник) - фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт. Дії, спрямовані на виконання функцій замовника будівництва, може виконувати особа, якій доручено вчинення дій з виконання підготовчих та/або будівельних робіт на підставі та у межах, встановлених договором доручення.

Водночас представник ДП «Вінницька лісова науково-дослідна станція» – директор Василевський Олег Григорович надав пояснення (вх. № В/2183/08-26), згідно з якими Вінницьким обласним управлінням лісового та мисливського господарства за згодою ДП «Вінницька лісова науково-дослідна станція» було погоджено надання в довгострокове тимчасове користування терміном на 49 років частину ділянки з кадастровим номером [REDACTED] ТОВ «ТА-ЛІ» (36474142) для рекреаційних цілей.

Згідно з умовами Договору від 10.12.2010 забороняється зміна цільового призначення та будівництво капітальних споруд, погіршення санітарно-естетичного стану прилеглих лісових масивів.

В тимчасове користування ТОВ «ТА-ЛІ» (36474142) виділено лісову ділянку загальною площею 3,77 га на території [REDACTED] у кварталі 47 виділ 21 – площею 0.27 га, кварталі 49 виділ 3 – площею 0.7 га, кварталі 49 виділ 4 – площею 0.6 га, кварталі 49 виділ 7- площею 0.1 га, кварталі 49 виділ 8 – площею 0.5 га, кварталі 49 виділ 9 – площею 1.6 га (картосхему додано).

На даний момент у кварталі 49 виділ 9 ведуться підготовчі та будівельні роботи з застосуванням важкої будівельної техніки.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «ТОВ «ТА-ЛІ» (36474142) не виявлено документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, інформації про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування або анулювання зазначених документів.

Відповідно до статті 61 Земельного кодексу України, статті 89 Водного кодексу України прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів тощо. Об'єкти, що знаходяться в прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Відповідно до Національного класифікатора НК 018:2023 споруди – структури, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи. Будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Стаття 376 Цивільного кодексу України визначає: 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.

Частиною восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та інтересів 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: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки на об'єктах будівництва, розташованих на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] (квартал 47 виділ 21, квартал 49 виділи: 3, 4, 7, 8, 9), з кадастровим номером [REDACTED].

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «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.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.