

**Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
при Департаменті з питань державного архітектурно-будівельного
контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)
ВИСНОВОК**

вул. Хрещатик, 32-А, каб. 309,
м. Київ

05.06.2026

Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності при Департаменті з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Комісія) у складі М. Руденка (головуючого на засіданні), Т. Попчук, С. Мосура, Н. Климчук, В. Волосовської (секретаря Комісії),

розглянувши звернення [REDACTED]
від 29.05.2026 про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] вх. Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 073/КО-233/4 від 29.05.2026),

встановила:

1. Відповідно до обставин, викладених у зверненні та наданих усних пояснень заявники зазначають, що в багатоквартирному житловому будинку за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] на першому поверсі виконуються будівельні роботи з реконструкції квартири [REDACTED] з порушенням вимог законодавства.

2. Розпочавши будівельні роботи з реконструкції квартири під нежитлове приміщення торгівельного призначення з влаштуванням входних груп, замовники будівництва порушують несучу конструкцію багатоквартирного житлового будинку – опорну стіну фасаду будинку зробивши в ній отвір, створюючи руйнування цілої стіни та критичні динамічні навантаження на будинок, якому 40 років, загрожуючи погіршенням стійкості, міцності будинку та навіть його руйнацією.

3. Порушення своїх прав заявники аргументують тим, що дії замовників будівництва є незаконними, протиправними, ними порушені їхні права як співвласників багатоквартирного житлового будинку, оскільки несучі конструкції будинку, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія є спільною сумісною власністю усіх власників квартир у цьому будинку.

4. Будівельні роботи виконуються на підставі наданих Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для проєктування об'єкта будівництва [REDACTED]

[REDACTED] які затверджено наказом від [REDACTED]
[REDACTED] (реєстраційний номер в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [REDACTED]), вимоги яких замовники будівництва,

фізичні особи, не виконали, оскільки цим документом передбачено, що до початку проєктування отримати згоду балансоутримувача (управителя, ОСББ, тощо) житлового будинку, власників (співвласників) приміщень, інтереси яких зачіпаються.

5. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

6. Жодної згоди передбаченої статтею 382 Цивільного кодексу України та Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» на виконання будівельних робіт співвласники багатоквартирного житлового будинку за адресою: [REDACTED] не надавали, не підписували, що підтверджується протоколом № 1 загальних зборів співвласників будинку за цією адресою від 17.09.2025, заявники категорично проти виконання будівельних робіт з реконструкції, пов'язаної зі зміною фасаду будинку, влаштування окремих вхідних груп та створення в будинку будь-яких комерційних об'єктів.

7. Заявники у зверненні від 29.05.2026 зазначають, що будівельні роботи виконуються з порушенням державних будівельних норм враховуючи, що будь-які втручання в конструкції, прорізання отворів або демонтаж простінків загрожують появою тріщин, деформацією міжповерхових плит перекриття, що може спровокувати часткове або повне руйнування (обвал) конструкцій житлового будинку, а тому створює потенційну загрозу життю і здоров'ю мешканцям будинку, цілісності всього житлового будинку та існує ризик пошкодження майна.

8. До звернення про встановлення факту, що має юридичне значення, можуть додаватися докази. Комісія тільки оцінює надані учасниками документи (матеріали).

9. Пунктом 7³ Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 передбачено, що заявник та/або його представник мають право надати пояснення та подати додаткові матеріали з питань, зазначених у зверненні, які обов'язково приймаються Комісією до розгляду.

Заявники до звернення від 29.05.2026 надали текст виступу від 05.06.2026, яким підтримали викладені факти і обставини, подали копію інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 18.05.2026 № 477657637, а також «листи згоди» власників (співвласників).

Скаржники зазначили, що згода на розпорядження спільним майном надається виключно рішенням загальних зборів співвласниками, оформленим протоколом, прийнятим більшістю голосів, а надані/подані замовниками будівництва «листи згоди» власників (співвласників) є завідомо підробленими (сфальсифікованими) документами, підписи мешканців вказані без відома та згоди, у зв'язку із цим заявники звернулися з відповідними заявами до правоохоронних органів.

10. Комісія дотримується принципу об'єктивності під час розгляду звернення.

11. Звернення містить відомості про наявність порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил, обставини, зазначені у зверненні обґрунтовують вимоги заявників.

12. Отже, Комісія, розглянувши звернення та додатки до нього, заслухавши усні пояснення заявників, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду звернення, на які вказують заявники, 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 Порядком роботи комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності при Департаменті з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженим наказом Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21 квітня 2026 року № 45,

вирішила:

рекомендувати Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести перевірку на підставі звернення [REDACTED] від 29.05.2026 щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил.

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ: «за» – 5, «проти» – немає.

Голова Комісії	_____	М. РУДЕНКО
	(підпис)	
Член Комісії	_____	Т. ПОПЧУК
	(підпис)	
Член Комісії	_____	С. МОСУР
	(підпис)	
Член Комісії	_____	Н. КЛИМЧУК
	(підпис)	
Секретар, член Комісії	_____	В. ВОЛОСОВСЬКА
	(підпис)	