

**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

18.08.2026

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), Н. Климчук, С. Мосура, Т. Попчук, В. Волосовської (секретаря Комісії),

розглянувши звернення [REDACTED] від 03.08.2026 з урахуванням звернення від 13.08.2026 про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за адресою: вул. [REDACTED] у Печерському районі м. Києва (вх. Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 073/КО-298 від 03.08.2026 та № 073/КО-298/1 від 13.08.2026),

встановила:

1. Відповідно до обставин, викладених у зверненнях за адресою: вул. [REDACTED] у Печерському районі м. Києва, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:361:0024, здійснюється реконструкція житлового будинку під зблокований житловий будинок.

Цільове призначення земельної ділянки: «Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва для обслуговування житлового будинку і господарських будівель».

2. Заявники у зверненнях повідомляють, що відповідно до відомостей, які містяться в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, зареєстровано повідомлення про початок виконання будівельних робіт «Реконструкція житлового будинку під зблокований житловий будинок на вул. Звіринецькій, 73 у Печерському районі м. Києва» за реєстраційним номером KB 051220110601 від 14.01.2022.

Об'єкт будівництва має такі техніко-економічні показники: площа забудови – 202,16 м², загальна площа будівлі – 838,66 м², житлова площа – 641,6 м², поверховість – 3+мансарда, кількість квартир не зазначена.

Станом на 13.08.2026 на п'ятиповерховій будівлі виконуються фасадні роботи.

3. В обґрунтування своїх вимог заявники зазначають, що площа забудови та параметри будівництва не відповідають заявленій забудові, зводиться масштабний об'єкт (комерційна нерухомість, багатоквартирний будинок тощо), будівля має значну кількість вікон, один основний вхід, що свідчить про істотну невідповідність фактичного збудованого об'єкта документу, що надає право на виконання будівельних робіт, містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки, цільовому призначенню земельної ділянки.

Будівництво об'єкта обмежується за висотністю та характером забудови 15 м, розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається (п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»).

4. Порушення своїх прав, наявність порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил (зокрема обґрунтування наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я заявника, захист навколишнього природного середовища) заявники у зверненнях аргументують тим, що під час будівництва:

значна кількість вікон об'єкта за візуальними ознаками, орієнтована у бік суміжних домоволодінь заявників, зокрема, близько 35 вікон – у бік домоволодіння [REDACTED] за адресою: м. Київ, вул. [REDACTED], 24 вікна – у бік домоволодіння [REDACTED] за адресою: м. Київ, вул. [REDACTED] та близько 32 вікон – у бік домоволодіння [REDACTED] за адресою: м. Київ, вул. [REDACTED], що вже створює постійний, візуальний та істотний вплив на приватні території, істотно обмежує приватність користування житловими будинками, земельними ділянками та подвір'ями;

фактична висота, об'єм, щільність і розташування будівлі вже строюють затінення та зменшення природного сонячного світла до суміжних домоволодінь № [REDACTED] та № [REDACTED], негативно впливають на умови проживання, інсоляцію, санітарні умови і пожежну безпеку.

виритий великий котлован та облаштування підземної споруди (встановлення бетонних кільц), яка може бути призначена для накопичення та відведення стоків, виконуються з порушенням мінімальних відступів від меж суміжних земельних ділянок і житлових будинків створює ризик порушення стійкості ґрунтів, їх підмиву ґрунтовими, дощовими або талими водами, просідання землі, деформації огорож, пошкодження мощення, а також негативного впливу на фундаменти та конструкції суміжних житлових будинків;

будівництво здійснюється на зсувонебезпечній території, ділянка знаходиться в межах історичного ареалу та зоні регулювання забудови третьої категорії;

на об'єкті виконуються роботи на будівельних риштуваннях, здійснюється обшивка фасаду будівлі, будівельне сміття, пил, залишки будівельних матеріалів та інші предмети потрапляють на суміжні земельні ділянки, що створює ризик пошкодження майна, забруднення територій та небезпеку для осіб, які перебувають на цих ділянках, враховуючи відсутність належних захисних сіток, екранів, огорожень або інших технічних засобів, які б запобігали падінню;

загроза для навколишнього природного середовища полягає у можливому неналежному облаштуванні каналізації, локальної підземної споруди для накопичення та відведення стоків, враховуючи відсутність центральної каналізації у відповідній частині вулиці створює загрозу забруднення ґрунтів, ґрунтових вод та погіршення санітарного стану території;

порушено протипожежні відстані, оскільки будівля розташована на мінімальних відступах від меж суміжних земельних ділянок і житлових будинків, що ускладнює або унеможливує (блокує) проїзд спеціальних транспортних засобів, інструментів та обладнання, призначених для запобігання пожежам, їх ліквідації, евакуації людей і проведення аварійно-рятувальних робіт.

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

6. Пунктом 7² 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.

Заявниця під час надання усних пояснень підтримала викладені факти і обставини, зазначені у зверненнях.

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

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

9. Отже, Комісія, розглянувши звернення та додатки до них, заслухавши усні пояснення заявниці, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду звернень, 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 03.08.2026 з урахуванням звернення від 13.08.2026 щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил.

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» – 5 голосів;

«Проти» – 0 голосів.

Голова Комісії

_____ (підпис)

М. РУДЕНКО

Член Комісії

_____ (підпис)

Н. КЛИМЧУК

Член Комісії

_____ (підпис)

С. МОСУР

Член Комісії

_____ (підпис)

Т. ПОПЧУК

Секретар, член Комісії

_____ (підпис)

В. ВОЛОСОВСЬКА