

**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

25.08.2026

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, В. Волосовської (секретаря Комісії),

розглянувши звернення [REDACTED] від 13.08.2026 про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за адресою: вул. [REDACTED] у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]) (вх. Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № П-9883 від 17.08.2026), з урахуванням додаткових письмових пояснень від 25.08.2026,

встановила:

1. Відповідно до обставин, викладених у зверненні від 13.08.2026 та наданих усних пояснень, заявник стверджує, що за адресою: вул. [REDACTED] у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]) здійснюється будівництво щодо якого наявні ознаки порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Представник заявника адвокат Бойчук Володимир Петрович повідомив, що наразі будівельні роботи не виконуються, оскільки судом вжито заходів забезпечення позову та заборонено вчиняти будь-які будівельні, підготовчі та монтажні роботи на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], яка розташована за адресою: вул. [REDACTED] у Голосіївському районі м. Києва, до набрання законної сили рішенням у судовій справі.

2. Повідомляється, що відповідно до договору купівлі-продажу житлового будинку та земельної ділянки від 11.03.2026 [REDACTED] продав [REDACTED] житловий будинок літ. «А», загальною площею – 23 кв. м, житловою площею – 23 кв. м, що знаходиться за адресою: місто Київ, вул. [REDACTED] та земельну ділянку з кадастровим номером [REDACTED], тобто за документами на земельній ділянці значиться житловий будинок, але фізично його не існує.

3. Заявник зазначає, що на вул. [REDACTED] у Голосіївському районі м. Києва має здійснюватися реконструкція житлового будинку під садибний (індивідуальний) житловий будинок, проте фактично виконується нове будівництво.

Цільове призначення земельної ділянки: «Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва», код 02.01.

Будівництво не відповідає цільовому призначенню земельної ділянки, за своїми характеристиками та комерційною діяльністю новостворюваний об'єкт є багатоквартирним будинком, а не індивідуальним садибним будинком, що підтверджується вже підписаними попередніми договорами купівлі-продажу квартир у квартирному житловому будинку.

4. В обґрунтування своїх вимог заявник зазначає, що порушено містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки MU01:7760-2331-3226-2784, будівництво ведеться з істотними відхиленнями від містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, перевищено відсоток забудови, фактичний відсоток забудови ділянки становить 58,4%, що перевищує максимально допустимий показник 50%, перевищення щільності населення (розрахункова щільність населення на ділянці складатиме 1216 осіб/га, що більш ніж в одинадцять разів перевищує норматив у 52 особи/га; не дотримані відстані до суміжної ділянки (відстань від новобудови до межі земельної ділянки заявника складає від 1,94 м до 3,19 м, а до житлового будинку заявника складає 6,26 м, що менше мінімально допустимих норм, встановлених державними будівельними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»).

5. Зниження класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва з СС1 (незначні наслідки) до СС2 (середні наслідки), оскільки три експерти одностайно визначили об'єкт будівництва як СС2.

6. 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) заявник у зверненні від 13.08.2026 аргументує тим, що є власником суміжної земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. [REDACTED], яка безпосередньо межує з земельною ділянкою на вул. [REDACTED] у Голосіївському районі м. Києва. Порушуються правила добросусідства та завдано шкоду його майну, внаслідок будівельних робіт відбулася деформація стін його будинку, з'явилися тріщини на стінах та підлозі, вже руйнуються підпорні споруди на схилі до яру, що може завдати шкоди життю його сім'ї та іншим суміжним домоволодінням, зруйновано паркан, пошкоджено каналізаційний колодязь; не дотримано відстань між будівлями, створюється загроза пожежної безпеки; будівництво здійснюється на зсувонебезпечній території.

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

8. 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.

[REDACTED] на засіданні Комісії до звернення від 13.08.2026 надав додаткові письмові пояснення від 25.08.2026, вимоги яких озвучив, а саме: під час позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю з'ясувати такі питання:

«1) *Право на виконання будівельних робіт новим власником земельної ділянки. 11.03.2026 право власності на земельну ділянку і об'єкт незавершеного будівництва по вул. [REDACTED] в м. Києві перейшло від [REDACTED] до [REDACTED]. В той же час відомості про зміну замовника до Реєстру будівельної діяльності*

станом на 22.08.2026 не внесені. З огляду на це прошу перевірити чинність і належність прав на виконання будівельних робіт за повідомленням №КВ 051211013839 станом на дату перевірки новим власником земельної ділянки – [REDACTED];

2) Достовірність відомостей, вказаних у повідомленні про початок виконання будівельних робіт №КВ 051211013839 фактично проведенням будівельним роботам станом на час перевірки. Досліджуючи це питання врахувати висновки проведеної судової будівельно-технічної експертизи об'єкту будівництва, проведеної судовим експертом Ігнатюковим В. М., а також висновки про клас наслідків об'єкту будівництва, що проводиться по вул. [REDACTED]. Згідно вказаним висновкам фактично виконані забудовником будівельні роботи не відповідають відомостям, заявленим у повідомленні №КВ 051211013839: виду будівництва «реконструкція» (за висновком судового експерту проводиться «нове будівництво»); кошторисній вартості (1 589 тис. грн) та способу будівництва («господарський, власними силами») – з урахуванням фактично виконаних робіт, фактичних геометричних та інших параметрів об'єкта, у тому числі встановлених судовим експертом;

3) Відповідність проектної документації похідним даним. Відповідність проектної документації (розробник – ТОВ «БІЛД-ІНВЕСТ ГРУПП», ЄДРПОУ 43430088) усім вимогам та обмеженням МУО МУ01:7760-2331-3226-2784 № 1040 від 13.08.2021, у тому числі граничній поверховості (не більше 3-х без мансарди) та максимально допустимому відсотку забудови (50%);

4) Відповідність задекларованого класу наслідків об'єкту будівництва, класу наслідків об'єкту будівництва, що насправді будується. Досліджуючи це питання прошу врахувати фактичні параметри об'єкту, що будується. Висновки судового експерта Ігнатюкова В. М. № 49/24 від 08.01.2024 та висновки, викладені у трьох незалежних інформаційних довідках: від 09.04.2025 (експерти Шипкіна О. В., Шалиго О. М., Салоха І. О.), згідно яких об'єкт будівництва відповідає класу наслідків СС2;

5) Встановити суб'єктів містобудування. Встановити суб'єкта (суб'єктів) містобудування станом на дату проведення перевірки, у тому числі особу, яка має право замовника та/або право на виконання будівельних робіт, з урахуванням переходу 11.03.2026 права власності на земельну ділянку та об'єкт незавершеного будівництва від [REDACTED] до [REDACTED];

6) Авторський та технічний нагляд. Перевірити дотримання вимог законодавства при здійсненні авторського та технічного нагляду однією особою – Пархоменком І. П. (сертифікати АТ 001946, АР 013162, АЕ 005061, АР 015005, призначений наказом №2Ц від 24.06.2021) – з урахуванням зміни власника земельної ділянки та об'єкта незавершеного будівництва 11.03.2026 і необхідності встановлення належного замовника станом на дату перевірки, та чи здійснювалися обидва види нагляду фактично протягом виконання будівельних робіт, з веденням і оформленням передбаченої законодавством документації;

7) Відповідність фактично виконаних робіт затвердженій проектній документації. Чи відповідають фактично виконанні будівельні роботи (архітектурні, інженерно-технічні та конструктивні рішення) затвердженій проектній документації, незалежно від результатів перевірки відповідності самої проектної документації вихідним даним. Досліджуючи це питання прошу врахувати висновок судового експерта Ігнатюкова В. М. № 49/24 від 08.01.2024, згідно якого «житловий будинок, що будується на земельній ділянці з кадастровим номером

██████████ за адресою: м. Київ, вул. ██████████ не відповідає містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки MU01:7760-2331-3226-2784 № 1040 від 13.08.2021 та державним будівельним нормам, згідно з ст. 375, ст. 376 Цивільного кодексу України, ст. 26, ст. 38 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» є об'єктом самочинного будівництва».

До додаткових письмових пояснень від 25.08.2026 подано/додано матеріали: копію договору купівлі-продажу від 11.03.2026 (нотаріус Гамаль І. М., реєстр № 1145) на 4 арк. в 1 прим.; копію висновка експерта Ігнатюкова В. М. № 49/24 від 08.01.2024 на 36 арк. в 1 прим.; копію висновка експерта Ігнатюкова В. М. № 04/26 від 16.02.2026 на 16 арк. в 1 прим.; копії інформаційних довідок про клас наслідків СС2 (експерти Шипкіна О. В., Шалиго О. М., Салоха І. О.) від 09.04.2025 на 11 арк. в 1 прим.; копію звіту про незалежну оцінку вартості нерухомого майна ПП «Експерт-Аналітик» від 04.04.2025 на 118 арк. в 1 прим.; копію попереднього договору між ██████████ та ██████████ від 24.09.2021 (нотаріус Гамаль І. М.) на 2 арк. в 1 прим.; копію попереднього договору між ██████████ та ██████████ від 25.06.2021 (нотаріус Гамаль І. М.) на 2 арк. в 1 прим.; фото об'єкту будівництва по вул. ██████████ у місті Києві станом на лютий 2026 року на 1 арк. в 1 прим. (оригінал); фото наявних тріщин в існуючих підпорних спорудах нової забудови по вул. ██████████ у місті Києві на 1 арк. в 1 прим. (оригінал).

Зазначені додаткові письмові пояснення від 25.08.2026 та додаткові матеріали долучені до матеріалів звернення від 13.08.2026.

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

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

11. Отже, Комісія, розглянувши звернення від 13.08.2026 та додатки до нього, додаткові письмові пояснення від 25.08.2026, заслухавши усні пояснення заявника та адвоката Бойчука Володимира Петровича, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду звернення, на які вказує заявник у зверненні від 13.08.2026 та додаткових письмових пояснень від 25.08.2026, 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 ██████████ від 13.08.2026 з урахуванням додаткових письмових

пояснень від 25.08.2026 щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил.

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» – 4 голоси;

«Проти» – 0 голосів.

Голова Комісії

(підпис)

М. РУДЕНКО

Член Комісії

(підпис)

Н. КЛИМЧУК

Член Комісії

(підпис)

С. МОСУР

Секретар, член Комісії

(підпис)

В. ВОЛОСОВСЬКА