

**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

25.09.2026

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, Т. Попчук, В. Волосовської (секретаря Комісії),

розглянувши звернення [REDACTED] від 15 вересня 2026 року про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності щодо прибудови металевої конструкції на цокольному поверсі та триповерхової комерційної прибудови секції (будинку) 6 ЖК «Львівський квартал» за адресою: вул. [REDACTED] у Шевченківському районі м. Києва (вх. Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 073/С-310 від 16.09.2026),

встановила:

1. Відповідно до обставин, викладених у зверненні від 15 вересня 2026 року та наданих усних пояснень, заявник стверджує, що за адресою: вул. [REDACTED] у Шевченківському районі м. Києва здійснено роботи з прибудови металевої конструкції на цокольному поверсі та триповерхової комерційної прибудови секції (будинку) 6 ЖК «Львівський квартал».

2. Після повідомлення учасників засідання Комісії про розгляд звернення до Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва на офіційну електронну поштову скриньку надійшли письмові пояснення від [REDACTED] (вхідний реєстраційний номер 073/С-310/1 від 23.09.2026).

3. У присутності членів Комісії заявник підтримав обставини та факти, зазначені у зверненні від 15 вересня 2026 року та письмових поясненнях.

4. За твердженням, зазначеним у зверненні, роботи з прибудови металевої конструкції (навісу) на цокольному поверсі ймовірно здійснені власником розташованого там нежитлового приміщення [REDACTED]

Звернення від 15 вересня 2026 року не містить інформації та відомостей про осіб, які мають відношення до триповерхової комерційної прибудови секції (будинку) 6 ЖК «Львівський квартал». Відповідні дані також не були надані заявником під час засідання Комісії.

5. Жодні будівельні роботи на цих об'єктах не виконуються.

6. Заявник, який є власником квартири № [REDACTED], заявляє про незаконність будівництва двох об'єктів – металевої конструкції на цокольному поверсі та триповерхової комерційної прибудови до секції (будинку) № 6.

У зверненні та письмових поясненнях зазначається, що відповідно до затверджених проєктних рішень, відведення атмосферних опадів (дощових та талих вод) мало здійснюватися організовано – через запроєктовані приямки, розташовані

біля обох входів до цокольного поверху, з їх подальшим виведенням до мережі водовідведення (каналізації). Однак унаслідок самовільного монтажу металевго навісу зазначену систему водовідведення було повністю порушено. Змонтована металева конструкція навісу опирається не на конструктивні елементи нежитлового приміщення, а безпосередньо на прибудинкову територію (тротуарне покриття підвір'я) перед сходовим спуском до цоколю, опорні конструкції навісу встановлено на тротуарній плитці загального двору, поза межами геометричного контуру (периметра) будь-якого приватного приміщення. Триповерхову комерційну прибудову секції (будинку) 6 ЖК «Львівський квартал» зведено впритул до діючої трансформаторної підстанції.

7. Встановлення такого навісу на покритті двору кваліфікується законодавством України як елемент благоустрою (або мала архітектурна форма / тимчасова споруда).

Згідно з державними будівельними нормами України (ДБН), розташування будь-яких будівель впритул до діючої трансформаторної підстанції дозволено лише за умови, що суміжна стіна прибудови є глухою протипожежною стіною 1-го типу (брандмауером). Вона повинна повністю блокувати поширення вогню у разі аварії чи вибуху на трансформаторній підстанції.

8. Головним аргументом заявника є те, що ці споруди відсутні в затвердженій проєктній документації на будівництво. На підтвердження цього до звернення від 15 вересня 2026 року додано копію технічного паспорта на будинок квартирнього типу (гуртожиток) за адресою: вул. [REDACTED] (секція 6, кв. [REDACTED]), виготовленого Київським міським бюро технічної інвентаризації 21.06.2020 (інвентаризаційна справа № 10555, на 4 арк.)

При цьому в технічному паспорті наявна примітка «Об'єкт не введено в експлуатацію».

Технічний паспорт не є документом, який може підтвердити або спростувати відсутність певного об'єкта (елемента) у затвердженій проєктній документації.

Проєктна документація та технічний паспорт відрізняються за своєю юридичною природою та призначенням, оскільки відображають стан об'єкта на різних етапах його існування.

Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773 (яка діяла на час виготовлення технічного паспорта) технічний паспорт – це документ, що складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, містить основні відомості про нього (місцезнаходження (адреса), склад, технічні характеристики, план та опис об'єкта, ім'я/найменування власника/замовника, відомості щодо права власності на об'єкт нерухомого майна, відомості щодо суб'єкта господарювання, який виготовив технічний паспорт тощо) та видається замовнику.

Згідно з підпунктом 11 частини 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проєктна документація – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Проєкт – це документація для будівництва об'єктів архітектури, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків.

які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, вартісні показники конкретного об'єкта архітектури, та відповідає будівельним нормам і правилам (стаття 1 Закону України «Про архітектурну діяльність»).

Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» для засвідчення того, що об'єкт збудовано саме так, як планувалося за проєктом, чинне законодавство передбачає механізми та документи: акт готовності об'єкта до експлуатації – документ, який підписують замовник, генеральний проєктувальник, генеральний підрядник, а також особи, що здійснювали технічний та авторський нагляди; сертифікат про прийняття в експлуатацію – це офіційний документ, який видає орган державного архітектурно-будівельного контролю (для об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками) за результатами перевірки відомостей у поданих документах, відповідності об'єкта проєктній документації, вимогам будівельних норм, стандартів і правил, а також за результатами виїзного огляду об'єкта з фотофіксацією та на підставі довідки, виготовленої з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Відповідно до відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва замовникові будівництва, ТОВ «МІА», видано, зокрема, сертифікат від 08.02.2021 № ІУ 123210111841, який засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта «Нове будівництво бізнес-центру з об'єктами соціально-культурного та соціально-побутового призначення в складі офісних та торговельних приміщень, житлових апартаментів, квартир та інших приміщень (II черга, 9 п.к.-Буд.6) на вул. Глибочицька, 13 у Шевченківському районі м. Києва» проєктній документації та підтверджує його готовність до експлуатації.

Відомості, що містяться в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, є достовірними, а також відкритими і загальнодоступними.

Отже, технічний паспорт є виключно довідково-інформаційним документом, який фіксує фактичні характеристики об'єкта нерухомості на момент його огляду інженером. Він не належить до правовстановлюючих документів, не породжує, не змінює і не припиняє права власності, не є актом дозвольного чи реєстраційного характеру, як і не легалізує відхилення від затвердженого проєкту будівництва.

9. Доводи заявника про те, що металева конструкція на цокольному поверсі та триповерхова комерційна прибудова секції 6 не передбачені проєктною документацією, є необґрунтованими та мають характер суб'єктивних припущень. Заявником ні до звернення від 15 вересня 2026 року, ні до письмових пояснень, ні під час засідання Комісії не надано жодного достовірного чи достатнього доказу на підтвердження вказаних обставин.

10. Крім того Комісія не бере до уваги доводи заявника, викладені у письмових поясненнях щодо здійснення комерційної діяльності, оскільки встановлення, законність та правомірність такої діяльності не належать до завдань, покладених на Комісію.

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

12. Пунктом 7² Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 передбачено, що заявник, замовник, інші суб'єкти містобудування та/або їх представники мають право надати пояснення та подати додаткові матеріали з питань, зазначених у зверненні.

Письмові пояснення з додатками долучені до матеріалів звернення від 15 вересня 2026 року.

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

14. Доказування не може ґрунтуватися на припущеннях. Обов'язок доказування покладається на заявника, і перекладання цього обов'язку на Комісію є безпідставним.

15. За результатами колегіального розгляду звернення громадянина [REDACTED]

[REDACTED] встановлено:

заявником не надано доказів та документів (або їх копій) на підтвердження обставин, викладених у зверненні;

до звернення не долучено документів (або їх копій), які підтверджують порушення, що спричинило шкоду правам чи законним інтересам заявника, а також його життю, здоров'ю, навколишньому природному середовищу або безпеці держави;

звернення не містить відомостей про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил, а викладені в ньому обставини є необґрунтованими та не підтверджують фактів таких порушень.

16. Отже, Комісія, розглянувши звернення заявника від 15 вересня 2026 року та додатки до нього, письмові пояснення з додатками, заслухавши усні пояснення [REDACTED], встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду звернення, на які вказує заявник у зверненні від 15 вересня 2026 року, 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:

рекомендації Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо проведення перевірки на підставі звернення [REDACTED] від 15 вересня 2026 року відсутні.

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» – 3 голоси;

«Проти» – 1 голос.

Голова Комісії

(підпис)

М. РУДЕНКО

Член Комісії

(підпис)

Н. КЛИМЧУК

Член Комісії

(підпис)

Т. ПОПЧУК

Секретар, член Комісії

(підпис)

В. ВОЛОСОВСЬКА