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 30.10.2026

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 адвоката Калька Дмитра Олексійовича від 21.10.2026, подане в інтересах [redacted] про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за адресою: вул. [redacted] у Солом'янському районі м. Києва (вх. Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.10.2026 № 073/5776),

встановила:

1. Відповідно до обставин, викладених у зверненні від 21.10.2026, представник заявника стверджує, що за адресою: вул. [redacted] у Солом'янському районі м. Києва, порушуються вимоги законодавства у сфері містобудівної діяльності.

2. У присутності членів Комісії адвокат Дмитро Олексійович Калько підтвердив обставини та факти, зазначені у зверненні від 21.10.2026.

3. В обґрунтування своїх вимог заявниця у зверненні від 21.10.2026 зазначила, що будівельні роботи виконуються з порушенням вимог вихідних даних. А саме – містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для об'єкта: «Реконструкція квартири під офіс з влаштуванням вхідної групи за адресою: м. Київ, Солом'янський район, вулиця Солом'янська, будинок 10, квартира 113», які були надані замовникові будівництва (фізичній особі) Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Вказані містобудівні умови та обмеження затверджені наказом від 14.05.2025 № 596 (реєстраційний номер в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: MU01:0698-0202-6316-7033).

Цим документом передбачено виконання будівельних робіт без зміни геометричних розмірів фундаментів житлового будинку. Вхідну групу запроєктувати без розширення капітальної забудови, з влаштуванням легких конструкцій консольного типу або за рахунок внутрішнього простору приміщень, тобто без зайняття земельної ділянки, яка є прибудинковою територією будинку № 10 на вулиці Солом'янській у м. Києві.

Також містобудівними умовами та обмеженнями передбачено:

врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України

«Про основи містобудування». Майнові питання вирішити в установленому законодавством порядку;

дотриматись вимог пунктів 4.9, 5.40-5.42 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». При проєктуванні забезпечити збереження умов експлуатації житлових та нежитлових приміщень будинку, а також прибудинкової території;

до початку проєктування отримати згоду балансоутримувача (управителя, ОСББ тощо), власників (співвласників) приміщень, інтереси яких зачіпаються, а також власника або користувача земельної ділянки на: влаштування вхідної групи та її елементів; порушення благоустрою прибудинкової території для влаштування підходу до вхідної групи;

елементи вхідної групи (сходи) проєктувати та виконати з легких конструкцій консольного типу – без влаштування фундаментів та зайняття земельної ділянки.

4. Порушення своїх прав, а також вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил заявниця у зверненні від 21.10.2026 обґрунтовує такими обставинами:

вхідна група розташована на земельній ділянці комунальної власності не консольного типу (і не за рахунок внутрішнього простору приміщень), а шляхом самовільного зайняття земельної ділянки, право користування якою у встановленому законом порядку не оформлено, що є також порушенням вихідних даних;

замовник не отримав погодження балансоутримувача на влаштування вхідної групи;

рішенням загальних зборів ЖБК «Будівельник-2» від 01.11.2025, прийнятим більшістю членів та оформленим протоколом № 10/25, заборонено проведення реконструкції квартири № [redacted] в будинку № [redacted] на вул. [redacted] у м. Києві. Зазначене рішення було доведено до відома власника квартири № [redacted];

жодних погоджень від інших власників квартир будинку на влаштування вхідної групи забудовникові не надавалося, хоча їх отримання до початку проєктування є обов'язковим відповідно до містобудівних умов та обмежень (реєстраційний номер в ЄДЕССБ: MU01:0698-0202-6316-7033);

будівельні роботи супроводжуються порушенням цілісності несучих конструкцій будинку та проводяться безпосередньо над трубою газопостачання.

Зазначені протиправні дії створюють реальну загрозу безпеці життя і здоров'я мешканців будинку, порушують їхні права на безпечні умови проживання, загрожують цілісності всієї будівлі та несуть ризик знищення чи пошкодження спільного майна співвласників.

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

6. Пунктом 7^2 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.

Після призначення звернення до розгляду жодних пояснень, заяв, клопотань чи додаткових матеріалів з питань, зазначених у зверненні від 21.10.2026, від заявниці та її представника до Департаменту не надходило. Під час засідання Комісії адвокат подав фотофіксацію, яку засвідчив 30.10.2026.

Зазначену фотофіксацію долучено до матеріалів звернення від 21.10.2026.

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

8. Звернення містить відомості про наявність порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил. Обставини, зазначені у зверненні, обґрунтовують вимоги заявниці.

9. Отже, Комісія, розглянувши звернення адвоката Калька Дмитра Олексійовича від 21.10.2026, подане в інтересах [redacted], та додатки до нього, заслухавши усні пояснення адвоката, встановила обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду цього документа і на які вказує заявниця, та, керуючись Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», пунктом 7^3 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 позапланову перевірку щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил на об'єкті будівництва за адресою: вул. [redacted], Солом'янський район, м. Київ, на підставі звернення адвоката Калька Дмитра Олексійовича від 21.10.2026, поданого в інтересах [redacted]

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ:
«За» – 5 голосів;
«Проти» – 0 голосів.

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