

Висновок № 31

комісії Управління державного архітектурно-будівельного контролю
Черкаської міської ради
щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності

від «28» липня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Черкаси, вул. Байди Вишневецького, 36,
1 поверх, 119а каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова комісії

Заступник голови комісії:

Член комісії

Очеретній С.І.

Загородній А. С.

Демідова Т.О.

Комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія) розглянувши звернення лист департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради від 07.05.2026 № 3515-01-25 щодо законності будівництва споруд розташованих на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] [REDACTED] та з підстав відповідно до протоколу засідання Комісії № 16 від 28.07.2026

ВСТАНОВИЛА:

Відповідно до обставин, викладених у листі департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради від 07.05.2026 № 3515-01-25 за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] розташований житловий будинок з надвірними спорудами та гаражем.

Разом з тим, у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва наявна інформація щодо реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт на об'єкт «Будівництво житлового будинку, господарської споруди та гаража по [REDACTED] [REDACTED], замовник будівництва - [REDACTED] [REDACTED].

У ході більш детального опрацювання наявних матеріалів встановлено, що 22.10.2021 гр. [REDACTED] було придбано земельну ділянку площею 0,1000 га, з цільовим призначенням — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, розташовану за адресою: м [REDACTED] [REDACTED], кадастровий номер

██████████. Зазначену земельну ділянку ██████████ придбала у ██████████.

При цьому інформації щодо придбання ██████████ житлового будинку з надвірними спорудами або об'єкта незавершеного будівництва разом із зазначеною земельною ділянкою в наявних матеріалах.

Крім того, за візуальним оглядом будівель на вказаній земельній ділянці вбачається, що фактичне розміщення житлового будинку, господарської споруди та гаража не відповідає схемі забудови земельної ділянки зазначеної у будівельному паспорті від 27.03.2012 № 105-бп виданим управління планування та архітектури Черкаської міської ради.

Також, виявлено, що зазначений гараж фактично використовується як станція технічного обслуговування автомобілів (СТО). У приміщенні наявні автомобільні підйомники, відповідні інструменти та обладнання для проведення ремонтних робіт, а також розміщена вивіска, що свідчить про його використання як СТО.

Згідно з інформацією, розміщеною у відкритих джерелах мережі Інтернет, зазначене СТО має площу приміщення близько 110 кв. м, висота — понад 3 м. Також наявне окреме приміщення для проведення шиномонтажних робіт та два окремі заїзди до приміщення.

Вищевказана інформація дає можливість зробити висновок, що у даному гаражі здійснюється підприємницька діяльність, який не введено в експлуатацію.

Крім того, наявне порушення встановленого порядку використання земельної ділянки оскільки, цільове призначення земельної ділянки — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд не передбачає можливості розміщення на ній станції технічного обслуговування (СТО).

З огляду на викладене, можна припустити, що житловий будинок, господарські споруди та гараж-СТО були збудовані ██████████ після набуття права власності на земельну ділянку без подання повідомлення про зміну замовника будівництва, що дає підстави вважати дані будівлі самочинно збудовані.

Разом з тим, функціонування самочинно збудованого СТО створює для мешканців сусідніх домоволодінь істотні незручності, зокрема постійний шум від ремонтних робіт та роботи автомобільних двигунів, неприємні запахи вихлопних газів, мастил і технічних рідин, збільшення руху та паркування транспортних засобів на прилеглій території, а також перешкоди для вільного проходу і проїзду, що негативно впливає на комфортні та безпечні умови проживання сусідів.

Враховуючи викладене та 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 Положенням про Комісію щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради від 22.04.2026 № 5к, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності

ВИРІШИЛА:

За результатом голосування («за» - 3; «проти» - 0; «утримались» - 0) наявні рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки та необхідності її проведення щодо законності будівництва споруд розташованих на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] по [REDACTED]
[REDACTED]

Голова комісії	<i>[підпис]</i>	Сергій ОЧЕРЕТНІЙ
Заступник голови комісії	<i>[підпис]</i>	Андрій ЗАГОРОДНІЙ
Член комісії	<i>[підпис]</i>	Тетяна ДЕМІДОВА