

Висновок № 38

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

від «09» вересня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова комісії

Очеретній С.І.

Заступник голови комісії:

Загородній А. С.

Секретар комісії

Решетило О.М.

Комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія) розглянувши звернення гр. [REDACTED] (вх. № О-15919-2 від 03.09.2026) щодо порушення, допущених під час будівництва торгових приміщень за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] та з підстав відповідно до протоколу засідання Комісії № 21 від 09.09.2026

ВСТАНОВИЛА:

Відповідно до обставин, викладених звернення гр. [REDACTED] [REDACTED] (вх. № О-15919-2 від 03.09.2026) під час будівництва торгових приміщень за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] допущені порушення містобудівного законодавства.

Відповідно до пункту 7² Порядку заявника, брала участь у засіданні Комісії дистанційно в режимі відеоконференції.

Головуючий зачитав звернення, у якому порушено питання щодо виконання будівельних робіт без належної стадії проєктної документації, невиконання вимог щодо наявних інженерних мереж та влаштування фундаменту над існуючим водопроводом, недотримання мінімальної протипожежної відстані від існуючого житлового будинку, а також недостатності попереднього реагування УДАБК Черкаської міської ради.

Головний спеціаліст відділу контролю Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради Ткаченко В. І. щодо недостатності попереднього реагування УДАБК Черкаської міської ради поінформував, що на засіданні Комісії, яке відбулося 19.08.2026, у межах

наданих повноважень та відповідно до вимог чинного законодавства було розглянуто всі питання, порушені у зверненні.

Відповідно до статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль є сукупністю заходів, спрямованих на забезпечення дотримання замовниками, проєктувальниками, підрядними та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Під час виїзду на об'єкт, зазначений у зверненні, встановлено, що на момент обстеження будівельні роботи фактично не проводилися. У зв'язку з цим передбачені законодавством підстави для проведення позапланової перевірки на той час були відсутні.

Таким чином, за результатами розгляду звернень Комісія дійшла висновку, що на час розгляду раніше поданих заяв обґрунтовані підстави для вжиття заходів державного архітектурно-будівельного контролю, зокрема проведення позапланової перевірки зазначеного об'єкта, були відсутні.

Отже, під час попереднього розгляду звернення Управління діяло виключно на підставі та в межах наданих повноважень, не порушуючи норм чинного законодавства.

Щодо питання виконання будівельних робіт без відповідної стадії проєктної документації повідомляємо, що, за інформацією, наявною в управлінні, стосовно зазначеного об'єкта будівництва до Реєстру будівельної діяльності внесено зміни до проєктної документації.

Водночас сам факт внесення змін до проєктної документації та відображення відповідних відомостей у Реєстрі будівельної діяльності не підтверджує правильності, обґрунтованості чи відповідності таких змін вимогам законодавства. Правильність внесення змін до проєктної документації, їх відповідність вимогам законодавства можуть бути перевірені лише за результатами перевірки відповідних документів та матеріалів у встановленому законодавством порядку.

Представник проєктувальника [REDACTED] поінформував, що на підставі раніше розробленої проєктної документації на стадії «П» здійснено її коригування та розроблено робочу документацію на стадії «РП».

Крім того, проєктну документацію доповнено розділом «Зовнішнє водопостачання та каналізація», який погоджено з відповідними службами.

Відкориговану проєктну документацію на стадії «РП» завантажено до Реєстру будівельної діяльності.

Замовник будівництва повідомив, що у разі необхідності скаржниці буде надано можливість ознайомитися з копією розділу проєктної документації «Зовнішнє водопостачання та каналізація», погодженого у встановленому порядку з відповідними службами.

Крім того, заявниця зазначила, що фактична відстань від влаштованого фундаменту нового об'єкта до існуючого житлового будинку становить лише 5,57 м, що на 2,43 м менше за мінімальну відстань у 8,0 м, встановлену містобудівними умовами та обмеженнями і вимогами будівельних норм.

Таким чином, зазначене фактичне розташування влаштованого фундаменту може свідчити про недотримання мінімально встановленої відстані 8,0 м до існуючого житлового будинку та, відповідно, про можливе виконання будівельних робіт із порушенням містобудівних умов та обмежень і вимог державних будівельних норм.

Отже, наведені заявницею обставини щодо дотримання встановлених відстаней між відповідними об'єктами, містобудівних умов та обмежень, а також вимог державних будівельних норм потребують перевірки уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю.

Зважаючи на те, що на об'єкті вже розпочато будівельні роботи (влаштовано фундамент), а також з огляду на можливе недотримання нормативної відстані від об'єкта будівництва до житлового будинку, розташованого на суміжній земельній ділянці, вбачаються ознаки можливого порушення вимог містобудівного законодавства та державних будівельних норм.

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 під час будівництва торгових приміщень за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED].

Голова комісії

[підпис]

Сергій ОЧЕРЕТНІЙ

Заступник голови комісії

[підпис]

Андрій ЗАГОРОДНІЙ

Секретар комісії

[підпис]

Оксана РЕШЕТИЛО