

Висновок № 41

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

від «23» вересня 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

Секретар комісії

Очеретній С.І.

Загородній А. С.

Демідова Т.О.

Решетило О.М.

Комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія) розглянувши заяву гр. [REDACTED] від 23.08.2026 (вх. Ко-15995-2 від 07.09.2026) щодо скасування реєстрації, дії будівельного паспорта та перевірки законності будівництва власником сусідньої ділянки [REDACTED] та з підстав відповідно до протоколу засідання Комісії № 23 від 23.09.2026

ВСТАНОВИЛА:

Відповідно до обставин, викладених заяві гр. [REDACTED] від 23.08.2026 (вх. Ко-15995-2 від 07.09.2026) щодо можливого недотримання нормативних відстаней від будівельних конструкцій до меж сусідніх земельних ділянок, невідповідності фактичного розташування будівель кадастровим межам земельних ділянок, а також можливого накладення кадастрових меж на суміжні земельні ділянки та землі садівничого товариства.

Заявником зазначено, що будівництво нового будинку здійснюється зі збільшенням його габаритних розмірів, унаслідок чого зменшується відстань від будівельних конструкцій до меж суміжних земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомого майна.

На думку заявника, зазначені обставини можуть призвести до порушення встановлених вимог щодо протипожежних відстаней та створювати ризик поширення (перекидання) вогню у разі виникнення пожежі, зокрема через віконні прорізи та конструкції даху будинку.

Крім того, порушено питання щодо можливого обмеження доступу до суміжних земельних ділянок та користування розташованими на них об'єктами нерухомого майна.

Головний спеціаліст відділу контролю Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради Ткаченко Володимир Іванович поінформував, у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва наявні відомості про реєстрацію дозвільного документа на право виконання будівельних робіт, а саме повідомлення про початок виконання будівельних робіт на підставі будівельного паспорта щодо об'єкта: «Будівництво садового будинку у садовому товаристві «Машинобудівник-82» у м. Черкаси» (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]), реєстраційний номер ЧК051230424214 від 26.04.2023. Замовник – [REDACTED].

Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки регулюється нормативно-правовими актами у сфері містобудівної діяльності, зокрема Порядком видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103.

Складовою частиною будівельного паспорта є схема намірів забудови земельної ділянки, яка, зокрема, визначає місце розташування будівель і споруд на земельній ділянці, відстані до меж суміжних земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, а також інші параметри запланованого будівництва.

Під час виїзду на місце будівництва проведено візуальний огляд об'єкта будівництва. За результатами візуального огляду встановлено, що фактичне розташування об'єкта будівництва на земельній ділянці не відповідає його розташуванню, визначеному схемою намірів забудови земельної ділянки.

Відповідно до схеми намірів забудови земельної ділянки відстані від об'єкта будівництва до меж суміжних земельних ділянок передбачені у розмірі 1,0 м та 8,0 м відповідно.

Водночас під час візуального огляду встановлено, що фактичні відстані від об'єкта будівництва до меж суміжних земельних ділянок становлять відповідно 0,6 м та 4,0 м, що не відповідає фактичному розташуванню об'єкта будівництва визначеному схемою намірів забудови земельної ділянки.

Будь-які відхилення від початкових ескізних намірів забудови, які впливають на передбачені будівельним паспортом параметри та характеристики об'єкта, підлягають належному правовому врегулюванню, зокрема шляхом внесення відповідних змін до будівельного паспорта в ескізні пропозиції у встановленому законодавством порядку.

Відповідно до частини першої статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони, зокрема, збудовані або будуються без

відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Встановлені під час розгляду обставини, виконання зазначених будівельних робіт мають ознаки самочинного будівництва. При цьому їх проведення може становити потенційну загрозу життю та здоров'ю людей, зокрема власників та користувачів суміжних земельних ділянок, а також створювати ризик пошкодження чи іншого негативного впливу на належні їм об'єкти нерухомого майна.

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» - 4; «проти» - 0; «утримались» - 0) наявні рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки та необхідності її проведення на підставі заяви гр. [REDACTED] від 23.08.2026 (вх. Ко-15995-2 від 07.09.2026) на об'єкті: «Будівництво садового будинку у садовому товаристві [REDACTED]» (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]).

Голова комісії	[підпис]	Сергій ОЧЕРЕТНІЙ
Заступник голови комісії	[підпис]	Андрій ЗАГОРОДНІЙ
Член комісії	[підпис]	Тетяна ДЕМІДОВА
Секретар комісії	[підпис]	Оксана РЕШЕТИЛО