



**ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ  
(ДІАМ)**

б-р Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133, тел. (044) 357 50 75, 357 10 05  
e-mail: office@diam.gov.ua, web: diam.gov.ua, код ЄДРПОУ 44245840

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

Народному депутату України  
Олександру КОПИЛЕНКУ

Шановний Олександрє Любимовичу!

Державною інспекцією архітектури та містобудування України розглянуто Ваш депутатський запит від 19.04.2023 № 430д9/14-2023/81323, оголошений на засіданні Верховної Ради України 03.05.2023 та надісланий листом від 04.05.2023 № 11/10-2023/95554, зареєстрований в ДІАМ 04.05.2023 за № 3/02-23, щодо виконання судового рішення по справі № 640/20724/20, введення в експлуатацію будинку по вул. Нижній Вал, 27-29 у м. Києві та в межах компетенції повідомляється таке.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 22<sup>1</sup> Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) єдина державна електронна система у сфері будівництва – *єдина інформаційно-комунікаційна система у складі містобудівного кадастру, що забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва*, а також електронну взаємодію між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг, з метою отримання визначених цим Законом послуг у сфері будівництва.

Електронна система складається з: Реєстру будівельної діяльності; електронного кабінету користувача електронної системи; порталу електронної системи.

Відповідно до частини другої статті 22<sup>3</sup> Закону *користувачами електронного кабінету є* замовники, орган ліцензування, ліцензіати, експертно-апеляційна рада з питань ліцензування, експертні організації, уповноважені органи містобудування та архітектури.



СЕД АСКОД - Державна інспекція архітектури та містобудування України  
№ документа: 4203/05/13-23  
Дата реєстрації: 10.05.2023 18:09  
Сертифікат: 4FD4BFDE9E1BAF3A0400000D44B0000BA640100  
Дійсний з: 11.10.2022 19:04:10  
Дійсний до: 10.10.2023 22:36:08  
Підписувач: Новицький Олександр Валерійович  
Мітка часу: 10.05.2023 17:45:22

Невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності є єдиний реєстр документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Реєстр будівельної діяльності є компонентом електронної системи, який забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, захист, облік інформації, зокрема, містобудівних умов та обмежень; документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт (стаття 22<sup>2</sup> Закону).

У Реєстрі будівельної діяльності за параметром пошуку «Місцезнаходження об'єкта: м. Київ, вул. Нижній Вал, 27-29» наявні відомості про:

видачу *дозволу на будівельні роботи* за реєстраційним номером *KB11512231404* (дата видачі відсутня) щодо об'єкта будівництва «будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського харчування та підземним паркінгом; вул. Нижній Вал, 27-29 у Подільському районі м. Києва», замовник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825), проектувальник: ПП «Творча архітектурна майстерня «БАБИЧ» (ЄДРПОУ – 32426734), підрядник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825);

реєстрацію *повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи* за реєстраційним номером *KB12411006184* (дата реєстрації відсутня) щодо об'єкта будівництва «Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського харчування та підземним паркінгом на вул. Нижній Вал, 27-29 у Подільському районі, 4 категорія», замовник: ТОВ «Пателі Лізинг», (ЄДРПОУ – 32072825);

реєстрацію *повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи* за реєстраційним номером *IU125131570163 від 13.02.2018* щодо об'єкта будівництва «Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського харчування та підземним паркінгом; м. Київ, вул. Нижній Вал, 27-29», замовник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825), проектувальник: ПП «Творча архітектурна майстерня «БАБИЧ» (ЄДРПОУ – 32426734), підрядник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825);

прийняття *рішення про відмову у видачі сертифіката* за реєстраційним номером *IU170143641031 від 30.12.2014* щодо об'єкта будівництва «Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського харчування та підземним паркінгом; м. Київ, вул. Нижній Вал, 27-29», замовник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825), проектувальник: ПП «Творча архітектурна майстерня «БАБИЧ» (ЄДРПОУ – 32426734), підрядник: ТОВ «Пателі Лізинг» (ЄДРПОУ – 32072825).

Поряд з тим відповідно до частини другої статті 26<sup>1</sup> Закону виключно в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є суб'єкт звернення та суб'єкт надання відповідної послуги, подаються документи для отримання адміністративних та інших визначених цим Законом послуг щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із

середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю»), зокрема, *прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.*

Відповідно до частин другої, п'ятої, дев'ятої (абзаци 1, 2), дванадцятої статті 39 Закону прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, *здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.*

Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата видачі сертифіката.

Зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Підключення закінченого будівництвом об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж здійснюється протягом десяти днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію.

Замовник зобов'язаний передати закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію.

Згідно з положеннями частини четвертої статті 39 Закону у заяві про видачу сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, сертифікаті про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та у Реєстрі будівельної діяльності зазначається, зокрема, така інформація:

- 1) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);
- 2) реєстраційний номер технічного паспорта закінченого будівництвом об'єкта в Реєстрі будівельної діяльності;
- 3) реєстраційний номер результатів контрольного геодезичного знімання в Реєстрі будівельної діяльності;
- 4) номер черги будівництва/пускового комплексу, який приймається в експлуатацію, – у разі прийняття в експлуатацію черги будівництва/пускового комплексу.

Відповідно до частини сьомої статті 39 Закону *орган державного архітектурно-будівельного контролю відмовляє у видачі сертифіката з таких підстав:*

- 1) неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу сертифіката;

- 2) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- 3) невідповідність об'єкта проектній документації на будівництво такого об'єкта та/або вимогам будівельних норм і правил, у тому числі щодо доступності об'єкта для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;
- 4) невиконання вимог, передбачених Законом України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», щодо оснащення будівлі вузлами обліку відповідних комунальних послуг.

Згідно з пунктом 3<sup>1</sup> Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 (далі – Порядок № 461), створення та подання електронних документів, завантаження документів, необхідних для отримання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва, отримання відомостей (даних) про стан розгляду електронних документів та результати їх розгляду здійснюється через електронний кабінет відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 (далі – Порядок № 681).

Відповідно до пунктів восьмого та дев'ятого Порядку № 681 технічним адміністратором Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва є ДП «Дія», що належить до сфери управління Міністерства цифрової трансформації України та здійснює заходи із створення та супроводження (впровадження та розвитку) програмного забезпечення електронної системи, відповідає за технічне і технологічне забезпечення електронної системи, збереження та захист інформації (даних), що міститься в електронній системі, забезпечує проведення технічних та профілактичних робіт з підтримки електронної системи, забезпечує надання, блокування та анулювання доступу користувачів до електронного кабінету, проводить навчання щодо роботи з електронною системою, змінює в довідниках електронної системи найменування державних органів та органів місцевого самоврядування, саморегулювних організацій, вносить відомості про їх ліквідацію/реорганізацію, правонаступництво, зміну території, на які поширюються повноваження органів.

Пунктами 23, 24, 25 Порядку № 461 встановлено, що сертифікат видається органом державного архітектурно-будівельного контролю з використанням Реєстру будівельної діяльності (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю»).

*Для отримання сертифіката замовник (його уповноважена особа) подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю заяву про прийняття в експлуатацію об'єкта та видачу сертифіката, до якої додається акт готовності об'єкта до експлуатації та документ або інформація (реквізити платежу) про внесення плати.*

Орган державного архітектурно-будівельного контролю приймає подані замовником заяву, акт готовності об'єкта до експлуатації та вчиняє дії у межах законодавства щодо з'ясування питання достовірності відомостей у поданих документах, відповідності об'єкта проектній документації, вимогам будівельних норм, стандартів і правил на основі чек-листа за результатами

виїзного огляду об'єкта будівництва на місцевості з фотофіксацією об'єкта під час прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, який виготовляється з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Разом з цим частиною десятою статті 26<sup>1</sup> Закону встановлено, що *направлення судових рішень, які тягнуть за собою зміну відомостей в електронній системі, та про заборону (скасування заборони) вчинення дій уповноваженими органами містобудування та архітектури, органами державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду може здійснюватися шляхом електронної інформаційної взаємодії між електронною системою та Єдиним державним реєстром судових рішень у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, спільно з Державною судовою адміністрацією України. Такі відомості підлягають внесенню до електронної системи відповідним органом не пізніше наступного робочого дня з дня отримання відповідного судового рішення.*

Крім цього, Законом передбачено, що *на підставі судового рішення, що набрало законної сили, може бути припинено* відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю: *право на початок виконання підготовчих робіт, набуте на підставі поданого повідомлення (стаття 35); право на початок виконання будівельних робіт, набуте на підставі поданого повідомлення (стаття 36).*

А також Законом передбачена можливість *анулювання* органом державного архітектурно-будівельного контролю *дозволу на виконання будівельних робіт на підставі судового рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень та/або припинення права на виконання будівельних робіт (стаття 37).*

Статтями 37, 39 Закону передбачено, що *рішення про видачу або анулювання дозволу на виконання будівельних робіт, рішення про реєстрацію або повернення декларації про готовність об'єкта до експлуатації, рішення про відмову у видачі сертифіката* може бути розглянуто у порядку нагляду центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду (без права видачі дозволу /без права реєстрації декларації/ без права видачі сертифіката ), або *оскаржено до суду.*

Відповідно до частини третьої статті 376 Цивільного кодексу України *право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.*

Пунктами 10, 17 Порядку № 461 передбачено, що *у випадку визнання права власності на самочинно збудований об'єкт за рішенням суду він приймається в експлуатацію згідно з цим Порядком за умови можливості його надійної та безпечної експлуатації за результатами проведення технічного обстеження такого об'єкта. Замовник (його уповноважена особа) заповнює і подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю один*

примірник декларації щодо самочинно збудованого об'єкта, на яке визнано право власності за рішенням суду, за формою, наведеною у додатку 5 до цього Порядку.

Пунктами 114, 115 Порядку № 681 передбачено *внесення відомостей/здійснення дій до Реєстру будівельної діяльності* електронної системи *на підставі судових рішень* та документів виконавчого провадження, а саме:

«114. Внесення відомостей/здійснення дій у Реєстрі будівельної діяльності електронної системи на підставі судових рішень, які *передбачають зміну відомостей в Реєстрі будівельної діяльності* електронної системи, та *рішення про заборону (скасування заборони) вчинення дій замовниками, уповноваженими органами містобудування та архітектури, органами державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду* здійснюється відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду не пізніше наступного робочого дня з дня отримання такого судового рішення.

115. Внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності електронної системи на підставі документів виконавчого провадження, які *передбачають зміну відомостей в електронній системі, та документів про заборону (скасування заборони) вчинення дій* уповноваженими органами містобудування та архітектури, органами державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду здійснюється відповідним органом не пізніше наступного робочого дня з дати отримання документа виконавчого провадження.».

Пунктом 119 Порядку № 681 передбачено, що *виправлення технічних помилок у відомостях Реєстру будівельної діяльності* електронної системи може здійснюватися також на *підставі судового рішення*. У разі коли допущена *технічна помилка впливає на права третіх осіб*, така помилка виправляється *виключно на підставі судового рішення*.

Пунктами 61, 62 Порядку № 681 встановлено, що переліки відомостей, які містяться в *електронних документах та заявах про їх видачу*, що створюються з використанням Реєстру будівельної діяльності електронної системи, відомостей, які вносяться до зазначеного Реєстру, згруповані в уніфіковані комплексні типи відомостей *згідно з додатком 6*.

*Для створення та внесення електронного документа до Реєстру будівельної діяльності електронної системи використовується відповідний набір комплексних типів відомостей згідно з додатком 7.*

Відповідно до пункту 48 додатка 7 до Порядку № 681 (Набори комплексних типів відомостей для створення та внесення електронних документів) в електронному документі «*Акт готовності об'єкта до експлуатації*» зазначаються дані з використанням, зокрема, комплексного типу «*Відомості про акт готовності об'єкта до експлуатації*».

Пунктом 140 додатка 6 до Порядку № 681 (Уніфіковані набори комплексних типів відомостей) передбачено, що у комплексному типі «*Відомості про акт готовності об'єкта до експлуатації*» зазначаються, зокрема, дані *про рішення суду про визнання права власності з використанням комплексного типу «Рішення суду»*.

*Тобто у акті готовності об'єкта до експлуатації щодо відомостей про рішення суду зазначаються лише рішення суду про визнання права власності.*

*Крім того, згідно з листом ДП «Дія» від 17.08.2022 № 10211/03.5-08, програмно-апаратними можливостями електронної системи не передбачено видачу сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта на підставі рішення суду, що набрало законної сили, без подання замовником будівництва через електронний кабінет заяви та акта готовності.*

Враховуючи зазначене, для прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, необхідно отримати сертифікат. Для його отримання замовник повинен подати через електронний кабінет *заяву* про прийняття в експлуатацію об'єкта та видачу сертифіката, до якої додається *акт готовності об'єкта до експлуатації та документ або інформація (реквізити платежу) про внесення плати*. Інших підстав для видачі органом державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката чинними нормативно-правовими актами не передбачено.

З повагою  
в. о. Голови

Олександр НОВИЦЬКИЙ

Алла БАБІЙ

Апарат Верховної Ради України  
КАРТКА ДОКУМЕНТА



1188499

**Кореспонденти** Новицький Олександр Валерійович ДЕРЖАВНА  
ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА  
МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ (всього 1)

**Вид документа** Відповідь на депутатський запит

**Вих. № та дата  
кореспондента  
№ ДСК** 4203/05/13-23 від 10.05.2023

**Реєстр. № та  
дата реєстрації  
Арк./прим.** 100637 від 11.05.2023  
7/1

**Стислий зміст** № 11/10-2023/95554. Про розгляд депутатського  
запиту народного депутата України Копиленка  
О. щодо виконання рішення Верховного Суду від  
24.06.2021 у справі № 640/207424/20 щодо введення  
в експлуатацію будинку по вул. Нижній Вал, 27-29 в  
м. Києві

Проходження документа (особа, у якої є позначка «Оригінал»)	Дата передачі оригіналу ВСК	Дата отримання оригіналу	Підпис