

ВИСНОВОК

Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «23» липня 2024 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі України, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії	Нікітчина І.В.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення Василюка Володимира Яковича від 14 червня 2024 року № 006, скерованого листом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 27 червня 2024 року № 8267/30/14-24, зареєстрованого ДІАМ 28.06.2024 за № В/1921/08-24, звернення Василюка Володимира Яковича від 11 червня 2024 року № 003, скерованого листом Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05 липня 2024 року № 073-959, зареєстрованого ДІАМ 08 липня 2024 року за № В/2004/08-24, щодо будівництва багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]

Рекомендації щодо обґрунтованості або необґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення:

Відповідно до матеріалів звернення будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED] не відповідає містобудівним умовам та обмеженням для проектування об'єкта будівництва від 14 лютого 2018 року № 113 «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]», виданих Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – МУО) та Детальному плану території в межах [REDACTED] та залізниці у Солом'янському районі міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20 грудня 2017 року № 1006/4013 (далі – ДПТ).

Відповідно до матеріалів звернення у таблиці 2.4.1 пояснювальної записки до ДПТ, визначено містобудівні умови та обмеження для нової житлової забудови на ділянці № 1 (72:232:029), зокрема, ліній регулювання забудови для об'єктів, які проектуються, та вказано: «Необхідно витримувати відстань до червоних ліній житлових та магістральних вулиць. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше — 6 м., житлових - не менше 3 м. В перших поверхах запроектованих будинків вздовж вулиць передбачені приміщення громадського призначення».

Разом з тим, одна з секцій 24-поверхового житлового будинку №3 першої черги будівництва, розмішена на червоній лінії в осях 1/4 -:- 11/4; А/4 -:- Ф/4, що суперечить на

думку заявника МУО, ДПТ та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Однак, Схема генерального плану (М1:500) та Схема організації рельєфу території (М1:500) прилеглої до «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою [REDACTED]

[REDACTED] погоджені департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та присвоєні реєстраційні номери у містобудівному кадастрі (Генеральний план № 13 від 07 лютого 2020 року та План організації рельєфу № М-18 від 06 березня 2020 року) з порушенням будівельних норм.

На підставі вищезазначеного заявником вбачається порушення генпроектувальником ТОВ «Авалонпроект» (ЄДРПОУ 37939616), ТОВ «Українська будівельна експертиза» (ЄДРПОУ 37635443), яким надано позитивні експертні звіти від 27 вересня 2019 року № 3-278-19- ЕП/КО та від 20 квітня 2021 року № 3-022-21-ЕП/КО, та Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вимог містобудівного законодавства та державних будівельних норм.

Також, Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (ДАБІ) надано дозвіл на виконання будівельних робіт від 31 серпня 2019 року № [REDACTED] за наявних підстав у відмові, зокрема, наявності у поданих документах порушень містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, зокрема дотримання вимог висотності (блакитна лінія), щільності населення. Крім цього, Державною інспекцією архітектури та містобудування України (ДІАМ) прийнята I черга Сертифікат про прийняття в експлуатацію [REDACTED] 24 травня 2023 року.

Моніторингом інформації порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва Комісією встановлено наявність відомостей щодо зареєстрованих документів щодо об'єктів будівництва за адресою: [REDACTED], зокрема:

- дозвіл на виконання будівельних робіт від 31 серпня 2018 року [REDACTED] об'єкт будівництва «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]», замовник – ПАТ «КИЇВМІСЬКОФОРМЛЕННЯ» (ЄДРПОУ 32955565), клас наслідків – СС3; статус: чинний, дата останніх змін: 27 лютого .2024 року, кількість черг: 6;
- сертифікат від 13 червня 2023 року [REDACTED] на об'єкт будівництва: «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]», замовник – ПАТ «КИЇВМІСЬКОФОРМЛЕННЯ» (ЄДРПОУ 32955565), клас наслідків – СС3; 2 черга (1,2 пускові комплекси); об'єкти будівництва: багатоквартирний будинок № 1; багатоквартирний будинок № 2 ТП № 2; багатоквартирний будинок № 3 котельня № 1 вбудована поліклініка ТП № 1; адмінбудівля; підземний паркінг № 1; підземний паркінг № 2; контрольне топографо-геодезичне знімання об'єктів закінченого будівництва, реєстраційний № ІС01:7665-6215-3057-6715, ідентифікатор об'єкта будівництва 01.3045668.5042332.20230227.82.0000.76, багатоповерховий житловий будинок 2ч, площа споруди: 2270 кв.м, висота споруди: 74 м;
- сертифікат від 24 травня 2023 року [REDACTED] на об'єкт будівництва «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]», замовник – ПАТ «КИЇВМІСЬКОФОРМЛЕННЯ» (ЄДРПОУ 32955565), клас наслідків – СС3; 1 черга (1,2,3 пускові комплекси); об'єкти будівництва: багатоквартирний будинок № 1; багатоквартирний будинок № 2 ТП № 2; багатоквартирний будинок № 3 котельня № 1 вбудована поліклініка ТП № 1; адмінбудівля; підземний паркінг № 1; підземний паркінг

№ 2; контрольне топографо-геодезичне знімання об'єктів закінченого будівництва, реєстраційний № IC01:7659-7812-8941-1843, ідентифікатор об'єкта будівництва 01.3045786.5042298.20230227.01.0000.73, багатоповерховий житловий будинок 1ч, площа споруди: 2234 кв.м, висота споруди: 74 м;

- проектна документація [REDACTED] Редакція №1 «Будівництво багатоповерхових житлових будинків з підземними паркінгами та поліклінікою по [REDACTED]. Коригування», затверджено замовником 15.03.2023, проектування відбувається трьома чергами;
- Вимоги заявника уточнені під час розгляду звернення, акцентовано на такому: Відповідно до пункту 1 МУО, висотність житлових будинків: 23-25 поверхів, адмінбудівля: 3 поверхова, має бути 3 прибудинкові котельні та 3 трансформаторні підстанції (далі - ТП).

Однак замовником будівництва не дотримано МУО в частині поверховості: зведено 6-поверхову адмінбудівлю, 24-26 поверхів (будинки № 1, № 2) та 12-26 поверхів (будинок № 2) з розміщенням дворівневих квартир на останніх поверхах, чим порушено також і технічних вимоги, видані Украерорухом у 2016 році, якими встановлено максимальну відмітку 270 м у Балтійській системі координат.

Згідно з архітектурним перерізом висота покрівлі газової котельні становить +82.750 м, при цьому відмітка нуля має відмітку 185.15 м, а з урахуванням блискавкозахисту, орієнтовною висотою 10 м, перевищення максимальної висоти складає орієнтовно на 7 м, що створює небезпеку польотів..

Відповідно до пункту 2 МУО відсоток забудови: 18-20, а по факту – 25% (площа ділянки 3.2826 га, площа забудови 8196,74 кв.м).

На введеному в експлуатацію будинку №3 відсутні загороджувальні вогні на найвищих точках об'єкта, в енергетичному паспорті об'єкта наявні помилки у значеннях опалювальної площі, вікна газової котельної не мають захисту на випадок падіння уламків скла з висоти у разі вибуху котельні.

Заявник вважає, що котельню прийнято з порушеннями в експлуатацію котельні.

Окрім того зазначає на існуванні комор для мешканців у підвалі будинку № 3, де проходить газова труба тиском 0,3 МПа, та які відсутні у проектній документації, відтак відсутні датчики загазованості, вентиляція.

На прибудинковій території відсутнє асфальтове покриття на проїздах (наразі лише щебінь), внутрішні проїзди відсутні, колодязі «стирчать», на центральному вході не виконані пішохідні доріжки до відділу продажу, відсутнє сполучення з міською велодоріжкою, яка проходить орієнтовно на відстані 10 м від будинку, схема вертикального планування, зареєстрована у Службі містобудівного кадастру м. Києва, не виконана в повному обсязі.

Будинки здаються в експлуатацію не у черговості, визначеними технічними умовами, у зв'язку з чим ТП не введено в експлуатацію, неукомплектовано, неопломбовано, у зв'язку з чим будинок забезпечується електроенергією за 3-категорією, тимчасовою, вузол вводу під час введення в експлуатацію не був опломбований (опломбовано нещодавно).

Заявник вимагає притягнути до відповідальності ГАП, ГП, КМДА, експертну організацію, ДАБІ та інспектора ДІАМ, які не побачили відхилень від вимог містобудівної документації.

З метою захисту своїх прав заявник пропонує здійснити коригування ДПТ в частині червоних ліній, відсотку забудови земельної ділянки, поверховості, позаяк на думку заявника проектування введених в експлуатацію будинків виконано не за вихідними даними, а це може призвести до визнання об'єкта самочинним, та втрати заявником права власності на об'єкт нерухомого майна.

Заявник наполягає на забезпеченні газової котельної пасивною системою захисту, здійснити заходи щодо захисту вікон газової котельні, розібрати комори та повернути гроші інвесторам.

Відповідно положень статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Питання щодо затвердження, відповідно до пункту 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», чинний на дату розроблення ДПТ, містить посилання на такі нормативно-правові акти та нормативні документи: ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (далі - ДБН 360-92**), ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації», ДСТУ-Н Б Б.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Відповідно до пункту 3.14 ДБН 360-92** житлові будинки з квартирами на перших поверхах треба розміщувати, як правило, з відступом від червоних ліній. По червоній лінії допускається розміщувати житлові будинки з вбудованими у перші поверхи приміщеннями громадського призначення, а на житлових вулицях в умовах реконструкції забудови, яка склалася, - житлові будинки з квартирами на перших поверхах тільки як виняток.

Введені в експлуатацію багатоквартирні будинки 1 черги будівництва містять вбудовані у перші поверхи приміщення громадського призначення.

ДБН 360-92** не містить визначення відсотку забудови земельної ділянки (чинного на дату розроблення ДПТ, втрата чинності 23 квітня 2018 року).

Таблицею 6.2 діючого ДБН Б.2.2-12:2019 при поверховості житлових будинків 11 поверхів і вище встановлено максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку – 30.

Щодо виконаного перепланування підвалу слід зазначити, що відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 07 червня 2017 року № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію», роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Разом з тим, відповідно до частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль - це сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Водночас, статтею 884 Цивільного кодексу України встановлено гарантії якості у договорі будівельного підряду, якими підрядник гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом.

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 7¹ 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 Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності **ВИРІШИЛА:**

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

