

ВИСНОВОК

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

від «30» 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 колективного звернення, представник - Євтушенко Євген Володимирович, вх.№ Ко/2117/08-24 від 18 липня 2024 року, щодо об'єктів будівництва:

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

Відповідно до матеріалів звернення, заявники є покупцями (інвесторами) житла на об'єктах будівництва від ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а саме об'єктів будівництва:

Однак у зв'язку із військовою агресією РФ, введенням воєнного стану, мобілізацією та браком коштів у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» будівельні роботи зупинені, орієнтовні дати відновлення будівельних робіт невідомі.

З метою встановлення стану будівництва, дотримання строків будівництва заявниками пропонується здійснити перевірку вищезазначених об'єктів будівництва шляхом залучення представників ПрАТ «ХК «Київміськбуд» та Київської міської ради (КМДА) з урахуванням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, технічних умов, інших нормативних документів під час виконання підготовчих і будівельних робіт, архітектурних, інженерно-технічних і конструктивних рішень, застосування будівельної продукції, тощо.

Моніторингом інформації порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі- ЄДЕССБ) встановлено наявність документів:

реєстрація дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 12.10.2020 на об'єкт будівництва: «Реконструкція нежитлового будинку (літ.А) під багатофункціональний комплекс по [REDACTED] м. Києва», замовники: ПРАТ «ХК «КИЇВМІСЬКБУД» (ЄДРПОУ 23527052), ПРАТ «ПІДВОДТРУБОПРОВІД» (ЄДРПОУ 31989106);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 31.12.2020 на об'єкт будівництва: «Будівництво житлових будинків з прибудованими нежитловими приміщеннями та дитячим дошкільним закладом за адресою: [REDACTED], замовники: ПРАТ «ХК «КИЇВМІСЬКБУД» (ЄДРПОУ 23527052), ТОВ «МИЛОСЛАВСЬКА» (ЄДРПОУ 43682590);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 31.08.2018 на об'єкт будівництва: «Будівництво житлово-громадського комплексу у складі багатоповерхових житлових будинків, дошкільного закладу, торговельно-розважального та офісного центрів по [REDACTED] м. Києва», замовник: ТОВ «КРУАЗЕТ» (ЄДРПОУ 39125087);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 19.10.2018 на об'єкт будівництва: «Будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського обслуговування та паркінгом на [REDACTED]

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 28.12.2018 «Будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами торговельного та соціально-побутового призначення на [REDACTED] м. Києва», замовник: ТОВ «ПРОМЛЕНД ІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 39602493);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 31.08.2018 на об'єкт будівництва: «Будівництво, експлуатація та обслуговування багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення, пожежного депо та підземного паркінгу [REDACTED], замовники: ТОВ "Компанія «АСТА» (ЄДРПОУ 32735849), ГУ ДСНС України у м. Києві (ЄДРПОУ 38620155);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 02.08.2021 на об'єкт будівництва: «Комплекс житлових будинків та об'єктів соціального, побутового призначення на [REDACTED] (III-XIII черги будівництва), замовник: УСТАНОВА «28 УПРАВЛІННЯ НАЧАЛЬНИКА РОБІТ» (ЄДРПОУ 24967480);

видача дозволу на виконання будівельних робіт [REDACTED] від 27.08.2019 на об'єкт будівництва: Будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземним паркінгом та наземними паркінгами, адміністративно-офісними приміщеннями, торговельно-розважальними, навчальними, оздоровчими закладами та іншими об'єктами загального користування на [REDACTED] м. Києва, замовник: ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» (39534785).

Тривалість будівництва визначається при розробленні стадій ТЕО (ТЕР), ЕП, П або РП у розділі проекту з організації будівництва, враховуючи вид будівництва, складність будови, технічні та технологічні рішення, обсяг будівництва, трудові та технічні ресурси відповідно до ДСТУ Б А.3.1-22:2013 «Визначення тривалості будівництва об'єктів».

За змістом Постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» за договором підряду підрядник зобов'язується за завданням замовника на свій ризик виконати та здати йому в установленій договором підряду строк закінчені роботи (об'єкт будівництва), а замовник зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію, а також затверджену в установленому порядку проектну документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх.

Строки виконання робіт (будівництва об'єкта) встановлюються договором підряду і визначаються датою їх початку та закінчення. Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

Фінансування робіт (будівництва об'єкта) проводиться за планом, який складається замовником, узгоджується з інвестором (головним розпорядником бюджетних коштів) та підрядником і є невід'ємною частиною договору підряду. План фінансування будівництва складається на підставі титулу будови (об'єкта), проекту організації будівництва з урахуванням календарних графіків виконання робіт і порядку проведення розрахунків за виконані роботи. Сторони узгоджують план фінансування будівництва у порядку, визначеному договором.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11 липня 2007 року № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» технічний нагляд забезпечує замовник (забудовник) протягом усього періоду будівництва об'єкта з метою здійснення контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва або зміни (зокрема шляхом знесення) такого об'єкта.

Відповідно до 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.

Посадові особи органів державного архітектурно-будівельного контролю під час перевірки мають право проводити перевірку відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам, своєчасності та якості проведення передбачених нормативно-технічною і проектною документацією зйомки, замірів, випробувань, а також ведення журналів робіт, наявності у передбачених законодавством випадках паспортів, актів та протоколів випробувань, сертифікатів та іншої документації.

Забороняється витребувати у суб'єктів містобудування інформацію та документи податкової, фінансової звітності, щодо оплати праці, руху коштів та інші, не пов'язані із здійсненням державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода) або проспект цінних паперів (рішення про емісію цінних паперів).

Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності.

Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності зверх своєї компетенції не допускається.

Відповідно до пункту 14 статті 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» місцеві державні адміністрації в межах, визначених Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях державний контроль дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Згідно з підпунктом 11 пункту «а» та підпункту 7 пункту «б» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, та до делегованих - здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Водночас звернення не містить інших обставин, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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

