

ВИСНОВОК

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

від «17» грудня 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.
Заступник голови Комісії	Рябчинський А.М.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Член Комісії	Кузнецов С.О.
Член Комісії	Вінник О.Ю.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернень Москалюка Олега Петровича, вх.№ М/3451/08-24 від 28.11.2024, М/3524/08-24 від 09.12.2024, М/3525/08-24 від 09.12.2024, щодо реконструкції першого поверху нежитлової будівлі та будівництва котельні за адресою: [REDACTED] з урахуванням доповнень, вх.№ М/3579/08-24 від 16.12.2024.

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

Відповідно до матеріалів звернення працівниками ФОП Колісник В. та ФОП Бурлака В. під керівництвом ТОВ «Кондитерський Дім «Вацак» здійснюються будівельні роботи на території двору спільної нежитлової будівлі магазину «Берізка» по [REDACTED], а саме: змонтовано приміщення котельні біля стіни складу-прибудови літ. «І» першого поверху нежитлової будівлі та металевий навіс, завширшки 6 метрів, який частково перекриває віконні отвори приміщень другого поверху; демонтовано вентиляційні канали, що ведуть із частини підвалу, що належать заявнику; пошкоджено фундамент будівлі, здійснюється штроблення та втручання у несучі конструкції будівлі (стіни та фундамент); у віконних отворах приміщень другого поверху нежитлової будівлі, встановлено кондиціонери; з фасадної стіни будівлі демонтовано скляну вітрину першого поверху, у якій проходили вентиляційні канали з приміщень підвалу, що частково належать заявнику на праві власності; демонтовано покрівлю над вікном з лівого крила будівлі, а також підпірну стіну покрівлі.

Зазначені дії здійснено без погодження із заявником, як співвласником нежитлової будівлі, а також територіальною громадою, якій належить земельна ділянка, порушує права заявника на безперешкодне та безпечне користування належними на праві власності приміщеннями частини підвалу та другого поверху нежитлової будівлі.

Згідно з Актом обстеження земельної ділянки від 04.11.2024 року тимчасової комісії, створеної розпорядженням міського голови від 31.10.2024 №304-р, без дозвільних документів та погоджень самовільно встановлено навіс, металеву тимчасову споруду (кіоск), три металеві гаражі, розміщено будівельні матеріали та сміття.

Заявником надано для врахування Комісією додаткові матеріали, зареєстровані ДІАМ 17.12.2024 за №№ М/3592/08-24 (план частини підвалу), М/3594/08-24 (витяг з ЄСДР), М/3595/08-24 (висновок державної експертизи землевпорядної документації

від 18.12.2012, висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки від 07.09.2012), М/3603/08-24 (лист Виконавчого комітету Могилів-Подільської міської ради від 13.12.2024).

ДІАМ отримано пояснення ТОВ «Кондитерський Дім «Вацак» вих. №06/12/24р від 06.12.2024, зареєстровано від 10.12.2024 за вх.№ 25208/07-24, якими зазначається таке.

Товариство є одноосібним власником першого поверху нежитлової будівлі магазину загальною площею 356,46 кв.м за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] що підтверджується договором купівлі-продажу нерухомого майна від 20.05.2024 та Витягом з Державного реєстру речових прав № 379302796 від 20.05.2024.

На дату набуття фасад нежитлової будівлі з внутрішнього двору вже був змінений, зокрема, віконні прорізи 1-го та 2-го поверхів закладено цеглою, через утворені глухі стіни 1-го поверху виведено повітроводи технологічного обладнання.

30.05.2024 між ТОВ «КД «Вацак», як власником приміщення (орендодавцем) та ФОП Мигдалович Валентиною Олександрівною, як орендарем, було укладено договір оренди нерухомого майна № 30052024/1, за умовами якого орендарю у тимчасове платне користування було передано частину нежитлового приміщення загальною площею 338,17 кв.м, яке знаходиться на першому поверсі будівлі за адресою: [REDACTED]

Усі роботи, які проводяться на першому поверсі нежитлової будівлі магазину по [REDACTED], здійснюються ФОП Мигдалович В.О.

У наявному акті обстеження земельної ділянки по [REDACTED] від 04.11.2024 зазначено, що ФОП Мигдалович В.О. зобов'язано звільнити земельну ділянку з кадастровим номером [REDACTED] від будівельного сміття, складено протокол про адміністративне правопорушення за фактом встановлення навісу з порушенням правил благоустрою міста по [REDACTED]

Згідно з листом № 02-11/731 від 01.11.2024 виконавчого комітету Могилів-Подільської міської ради на Бурлака Вадима Сергійовича складено протокол про адміністративне правопорушення за статтею 152 КУпАП, винесено постанову про притягнення до адміністративної відповідальності за проведення робіт з порушенням правил благоустрою міста по [REDACTED]

Відповідно до інформації з ДРРП земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 246750405104), дата державної реєстрації земельної ділянки: 29.11.2013, площа (га): 0.1657, цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, за адресою: [REDACTED] перебуває у комунальній власності, в оренду не надана.

Пунктами 1, 4, 7, 8 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 червня 2017 року № 406, зокрема, визначено будівельні роботи з переобладнання та перепланування нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції; заміна існуючих заповнень віконних, балконних та дверних прорізів; розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності відповідно до статті 28 Закону України

«Про регулювання містобудівної діяльності», знесення і демонтаж споруд без подальшого будівництва, які не є підготовчими роботами, та без порушення експлуатаційної придатності інших будівель і споруд.

Відповідно до пункту 154 Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488, будівлі громадського або виробничого призначення можуть бути поділені, якщо в результаті поділу утворюються самостійні нежитлові приміщення або групи нежитлових приміщень, які матимуть окремий вихід на сходову клітку, коридор або вулицю.

Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна за адресою: [REDACTED] та матеріали технічної інвентаризації у документах Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва не виявлено.

Разом з тим питання монтажу кіоску, у якому розташовано обладнання котельні, встановлення навісу, вирішення питання безперешкодного користування сходовою клітиною та протипожежним виходом у внутрішній двір будівлі не належать до компетенції ДІАМ.

Водночас звернення не містить відомостей, 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» – 6, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

