

## ВИСНОВОК

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

від «25» червня 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.
Секретар Комісії	Віннік О.Ю.

**Стосовно:** розгляду звернення ТОВ «Лантанагра» (ЄДРПОУ 42072360) скерованого листом Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13 червня 2024 року № 073-1682, зареєстрованого ДІАМ 14 червня 2024 року за № 14130/07-24, щодо нового будівництва будівлі за адресою: [REDACTED]

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

Звернення ТОВ «Лантанагра» (ЄДРПОУ 42072360), щодо експлуатації об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED], не може бути підставою для позапланової перевірки.

Обставини, викладені у зверненні ТОВ «Лантанагра» (ЄДРПОУ 42072360), щодо нового будівництва будівлі за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] уточнені під час розгляду та не стосуються об'єкта нового будівництва: «Будівництво будівлі для надання послуг автовласникам з об'єктами громадського харчування на [REDACTED]

що здійснюється за дозволом на виконання будівельних робіт від 17 вересня 2020 року № [REDACTED], клас наслідків ССЗ, замовники: ТОВ «Лантанагра» (ЄДРПОУ 42072360), ПП «ВОЯЖ» (ЄДРПОУ 23730362).

Заявник звертається щодо об'єкта будівництва - станція технічного обслуговування з міні-кафе та магазином Керхер (Karcher), який використовується у господарській діяльності ПП «ВОЯЖ» (ЄДРПОУ 23730362) без документа, що засвідчує готовність до експлуатації, та знаходиться також на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

Відомості щодо декларації про готовність об'єкта нового будівництва до експлуатації за адресою: [REDACTED] у ЄДЕССБ відсутні. Разом з тим, до архівної складової Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) (історія ДАБІ) внесена інформація щодо зареєстрованих документів починаючи з 03 жовтня 2012 року.

Слід зазначити, що у ЄДЕССБ наявні відомості про скасування декларації про початок будівельних робіт [REDACTED], декларації про готовність об'єкта до експлуатації КВ [REDACTED] від 12 липня 2016 року, виданих Департаментом Державної архітектурно-

будівельної інспекції у місті Києві, щодо об'єкта: «Реконструкція приміщень нежитлової будівлі (літера А); [REDACTED]. Згідно з ТЕП, зазначених у декларації про готовність об'єкта до експлуатації [REDACTED] загальна площа нежитлових приміщень становить 109 кв.м.

Вищезазначені документи в архіві апарату ДІАМ відсутні.

Відповідно до Акту приймання/передавання документів від 11 жовтня 2016 року № 38 державний архітектурно-будівельний контроль щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками, розташованих у межах міста Києва здійснюються Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

На підставі інформації з ДРРП Комісією встановлено наявність запису від 11 червня 2012 року про існування об'єкта нерухомого майна (далі - ОНМ) за реєстраційним номером 36861046 - станція технічного обслуговування автомобілів з міні-кафе та магазином загальною площею 108,9 кв.м, за адресою: [REDACTED] Запис про ОНМ в Реєстрі прав на нерухоме майно погашено 14 вересня 2017 року.

Згідно з актуальною інформацією з ДРРП, станція технічного обслуговування автомобілів з міні-кафе загальною площею 108,9 кв.м, за адресою: [REDACTED] (реєстраційний номер ОНМ 2388271580000, дата реєстрації 14 вересня 2017 року) на праві власності належить 1/2 ПП «ВОЯЖ» (ЄДРПОУ 23730362), 1/2 ПП «ГРАНД-ВІЗА» (ЄДРПОУ 35426318).

Частиною другою статті 331 Цивільного кодексу України встановлено, що якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) встановлено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до пунктів 1, 4 частини першої статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є: гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження; внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Статтею 6 Закону встановлено систему органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.

За змістом частини третьої статті 10 Закону зокрема вбачається, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства

проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Абзацом першим частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що 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, обставини та документи, що підтверджують ведення будівельних робіт з нового будівництва, заявником не надано.

Крім цього, 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 7<sup>1</sup> 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 ВІРШИЛА:

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

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

**Рішення прийнято**

