

ВИСНОВОК

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

від «27» серпня 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

Кузнецов С.О.

Секретар Комісії

Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення адвоката Куценко Юлії Михайлівни в інтересах Барсукової Віти Равіліївни, вх. № 18788/07-24 від 14 серпня 2024 року, щодо реконструкції житлового будинку № 380, розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], та нового будівництва будівлі, розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] у [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED]

[REDACTED] функціонує готельно-ресторанний комплекс [REDACTED], який складається з двох корпусів готелів, не введених в експлуатацію відповідно до встановленого містобудівним законодавством порядку, функціональне призначення будівель не відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

Згідно з інформаційною довідкою з ДРРП № 389293176 від 01.08.2024, житловий будинок (реєстраційний номер ОНМ: 1145877621224), загальною площею 285.09 кв.м, житловою площею 140.88 кв.м, має п'ять (5) кімнат, розташований за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] та цільовим призначенням 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Дата реєстрації права власності 10.01.2017. Документи, подані для державної реєстрації: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, серія та номер: 46394718, виданий 27.10.2015, видавник: Реєстраційна служба Міжгірського районного управління юстиції Закарпатської області; технічний паспорт № [REDACTED] від 17.10.2016, видавник: ФОП Нахман В.І.; декларація про готовність об'єкта до експлуатації [REDACTED] від 14.11.2016, видавник: Управління ДАБІ у Закарпатській області, розмір частки: 1, власник: Боричок Іван Васильович.

Згідно інформації, яка зазначена у декларації про готовність об'єкта до експлуатації [REDACTED] від 14.11.2016, будівництво здійснено на підставі

будівельного паспорта, за результатами технічної інвентаризації об'єкт має такі ТЕР: кількість поверхів - 1 поверх + мансарда, загальна площа- 285,09 кв.м, житлова площа, -140,88 кв.м.

По факту будівля є 3-поверховою, використовується за комерційним призначенням з метою надання готельно-ресторанних послуг як готель та ресторан. Як зазначено у відкритих джерелах готель містить 12 номерів, які можуть прийняти 48 осіб (<https://karpaty3d.com/listing/sadyba-berloga-pylypecz>).

Інших документів, на підтвердження проведення Боричком В.І. реконструкції, вказаного «житлового будинку» у 3-поверхову будівлю ДРРП не містить.

Крім того, у якості готелю використовується ще одна 3-поверхову будівлю, яку, як зазначено на <https://karpaty3d.com/listing/sadyba-berloga-pylypecz>, збудовано у 2020 році та яка знаходиться через дорогу від основної будівлі готелю.

Другий готель розташований на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,015 га, за адресою: [REDACTED], яка належить на праві власності Боричку І.В. Цільове призначення земельної ділянки: 01.05 - для індивідуального садівництва.

Готельно-ресторанний комплекс «Берлога Пилипець» згідно з публічно заявленою кількістю місць проживання, відповідно до положень Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 15.03.2006 № 297, є колективним засобом розміщення (30 та більше).

Приписами статті 376 Цивільного кодексу України передбачено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Водночас в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «кадастрові номери земельних ділянок: [REDACTED]» наявні відомості щодо відмов Відділу архітектури, містобудування, комунальної власності, житлово-комунального господарства та благоустрою Пилипецької сільської ради (ЄДРПОУ 04350843) у видачі містобудівних умов та обмежень:

- відмова МУ01: [REDACTED] від 09.05.2023 на проектування об'єкта «Реконструкція індивідуального будинку садибного типу з вбудованими приміщеннями комерційного призначення [REDACTED]

- відмова МУ01: [REDACTED] від 09.06.2023 на проектування об'єкта «Будівництво садового будинку [REDACTED]

Підстава для відмови: виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах,

що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці.

Зазначене підтверджує, що проектна документація на готельно-ресторанний комплекс «Берлога Пилипець» на земельних ділянках з кадастровими номерами

Закарпатської обл. не розроблялась, на об'єкті існує ризик порушення вимог протипожежних норм, цивільного захисту, негативного впливу на навколишнє середовище, будівництво здійснено без належного технічного нагляду.

Частиною восьмої статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища.

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 ВІРШИЛА: обставини, викладені у зверненні заявника, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

Рішення прийнято

