

## ВИСНОВОК

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

від «05» листопада 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.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

**Стосовно:** розгляду звернень адвоката Соболь Юлії Павлівни вх.№ 22463/07-24 від 17 жовтня 2024 року, вх.№ 22620/07-24 від 21 жовтня 2024 року, щодо нового будівництва житлових будинків на земельних ділянках в межах Детального плану території земельної ділянки загальною площею 1,77 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області, затвердженого рішенням Вишневої міської ради від 09.06.2022 № 1-01/XVII8-11.

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

Відповідно до матеріалів звернення на земельних ділянках в межах Детального плану території земельної ділянки загальною площею 1,77 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області, затвердженого рішенням Вишневої міської ради від 09.06.2022 № 1-01/XVII8-1, під виглядом зблокованих житлових будинків здійснюється будівництво багатоквартирного комплексу та продаж квартир у будинках.

Адвокатом порушується питання здійснення перевірки достовірності даних у дозвільних документах, які зареєстровані ДІАМ у 2024 році, щодо:

1. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 19.02.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво зблокованого житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями»;

2. ІУ [REDACTED] - реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта, 12.04.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ»(45265941), Нове будівництво зблокованого про готовність до експлуатації об'єкта садибного житлового будинку;

3. ІУ [REDACTED] - реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта, 16.04.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво зблокованого садибного житлового будинку»;

4. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 26.04.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво зблокованого садибного житлового будинку в селі Крюківщина Бучанського району Вишневої міської територіальної громади Київської області»;

5. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 02.05.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво зблокованого садибного житлового будинку»;

6. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 02.05.2024,

статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

7. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 03.05.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

8. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 07.05.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

9. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання, 28.05.2024, статус: діючий замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку в селі Крюківщина Бучанського району Вишневої міської територіальної громади Київської області»;

10. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 29.05.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку в селі Крюківщина Бучанського району Вишневої міської територіальної громади Київської області»;

11. ІУ [REDACTED] - реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта, 03.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941) «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

12. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 10.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

13. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 10.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

14. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 12.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку з вбудованим нежитловим приміщенням»;

15. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 13.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку з вбудованим нежитловим приміщенням в селі Крюківщина Бучанського району Вишневої міської територіальної громади Київської області»;

16. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 27.06.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

17. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 01.07.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

18. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 02.07.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку»;

19. ІУ [REDACTED] - повідомлення про початок виконання будівельних робіт, 03.07.2024, статус: діючий, замовник: ТОВ «АУРА БІЛДІНГ» (45265941), «Нове будівництво заблокованого садибного житлового будинку».

За вищезазначеними питаннями Комісією встановлено:

1. наявність у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) таких додаткових відомостей: ІУ [REDACTED] - реєстрація декларації про

готовність до експлуатації об'єкта від 09.10.2024, проектна документація PD01:6135-5612-0289-4816, к.н.з.д. [REDACTED]

2. перевірка достовірності даних, наведених у декларації ІУ [REDACTED] від 12.04.2024, не підпадає під дію пункту 2 частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі - Закон);

3. перевірка достовірності даних, наведених у декларації ІУ [REDACTED] від 16.04.2024, не підпадає під дію пункту 2 частини першої статті 41 Закону;

4. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0941-6692-6780-1772, к.н.з.д. [REDACTED]

5. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-8304-3790-1717, к.н.з.д. [REDACTED]

6. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-4296-3860-0521, к.н.з.д. [REDACTED]

7. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-5190-5277-3307, к.н.з.д. [REDACTED]

8. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-6979-2306-0942, к.н.з.д. [REDACTED]

9. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: ІУ [REDACTED] - реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 03.06.2024; перевірка достовірності даних, наведених у декларації, не підпадає під дію пункту 2 частини першої статті 41 Закону; також див. п.11;

10. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-7604-7691-0895, к.н.з.д. [REDACTED]

11. перевірка достовірності даних, наведених у декларації ІУ [REDACTED] від 03.06.2024, не підпадає під дію пункту 2 частини першої статті 41 Закону;

12. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-6384-8977-3176, к.н.з.д. [REDACTED]

13. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:0948-5873-4443-0113, к.н.з.д. [REDACTED]

14. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:3853-1910-8175-6227, к.н.з.д. [REDACTED]

15. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:3871-9971-9165-2775, к.н.з.д. [REDACTED]

16. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:6305-6522-4140-1736, к.н.з.д. [REDACTED]

17. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:6317-7696-8632-0593, к.н.з.д. [REDACTED]

18. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:6322-5601-8546-8479, к.н.з.д. [REDACTED]

19. наявність у ЄДЕССБ таких додаткових відомостей: проектна документація PD01:6325-0563-8355-0626, к.н.з.д. [REDACTED]

Проектною документацією об'єктам будівництва визначено таку класифікацію: код ДКБС 1110.3 - будинки садибного типу; код НК 018:2023 1110 - одноквартирні житлові будинки; класифікатор об'єктів містобудування: 2001010100 - відокремлені (індивідуальні) житлові будинки.

Відповідно до ДКБС ДК 018 - 2000 «Будинки одноквартирні» клас 1110 включає: - відокремлені житлові будинки садибного типу (міські, позаміські, сільські), вілли, дачі, будинки для персоналу лісового господарства, літні будинки для тимчасового проживання,

садові будинки тощо Цей клас включає також: - спарені або зблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці, зокрема: 1110.1 - Будинки одноквартирні масової забудови, 1110.2 - Котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності, 1110.3 - Будинки садибного типу, 1110.4 - Будинки дачні та садові.

Відповідно до НК 018:2023, клас 1110 «Одноквартирні житлові будинки» включає: - відокремлені житлові будинки садибного типу, дачі, будинки лісників, садові та інші літні будинки для тимчасового проживання тощо. Цей клас включає також: - зблоковані та терасні будинки з окремими квартирами, кожна з яких має власний дах та власний вхід з вулиці.

Відповідно до класифікатора об'єктів містобудування клас 2001010000 «Житлові садибні будинки» включає: 2001010100 - відокремлені (індивідуальні) житлові будинки, 2001010200 - зблоковані та терасні житлові будинки, 2001010300 - дачні житлові будинки.

Відповідно до ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ» із зміною № 1 (далі - ДБН В.2.2-15:2019):

- пункт 3.3 - багатоквартирний житловий будинок: житловий будинок, що включає три і більше квартир, приміщення загального користування і загальні інженерні системи, може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів;

- пункт 3.14 - зблокований житловий будинок: будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю;

- пункт 3.15 – квартира: комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення – житлову (житлові) кімнату та підсобні приміщення;

- пункт 5.18 - рівень комфорту і склад приміщень квартир і одноквартирних будинків у будівлях житла I категорії визначається завданням на проектування, при цьому нижня межа площі квартир допускається відповідно до показників квартир, наведених у таблиці 1.

Таким чином ключовою відмінністю багатоквартирного будинку зблокованого типу від зблокованого житлового будинку є наявність приміщень загального користування, загальні інженерні системи, відсутність приквартирних ділянок.

Проектною документацією за зазначеними у зверненні повідомленнями про початок виконання будівельних робіт не передбачено приміщення загального користування та загальні інженерні системи у будинку, наявний вихід на окрему приквартирну земельну ділянку.

Кожен з зблокованих будинків запроектовано площею до 500 кв.м з кількістю житлових кімнат 17-24. Таблиця 1 ДБН В.2.2-15:2019 не містить рекомендацій нижньої межі площі квартир з кількістю житлових понад 5.

Щодо поверховості зблокованих будинків зазначаємо таке.

Пунктом 6.1.31 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104, визначено, що зони садибної забудови мають формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками. Поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди. Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається.

Абзацом шостим пункту 2 Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488 визначено, що зблоковані житлові будинки - два та більше житлових (садибного типу, садові, дачні) будинків заввишки не більше чотирьох поверхів, у яких спільна стіна збудована по межі окремих земельних ділянок. Кожен зблокований будинок є самостійним об'єктом нерухомого майна, якому присвоюється окрема адреса.

Відповідно до абзацу другого частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Державний архітектурно-будівельний контроль замовників будівництва, які є фізичними особами, здійснюється відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» з урахуванням особливостей правового статусу таких осіб. Порядок здійснення архітектурно-будівельного контролю визначається Кабінетом Міністрів України.

Абзацом п'ятнадцятим статті 3 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» визначено, що державний нагляд (контроль) здійснюється за принципом презумпції правомірності діяльності суб'єкта господарювання у разі, якщо норма закону чи іншого нормативно-правового акта, виданого на підставі закону, або якщо норми різних законів чи різних нормативно-правових актів допускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків суб'єкта господарювання та/або повноважень органу державного нагляду (контролю).

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 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**

