

ВИСНОВОК

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

від «29» жовтня 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 колективного звернення, інвесторів 5-го пускового комплексу (будинку № 11) ЖК «Рибальський», представник: Калатуха Інна Василівна, вх.№ 619/05-24 від 04 жовтня 2024 року, щодо комплексної забудови території (житлова та громадська II черга будівництва) (5-й пусковий комплекс) за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно матеріалів звернення у девелоперів Saga Development та Perfect Group відсутні наміри завершувати роботи на недобудованих об'єктах, що є порушенням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт, зокрема, але не виключно, порушення організаційних заходів будівництва, наявні ризики корозії металевих елементів та неякісного виконання фасадних робіт, зокрема використання неякісних матеріалів, що вбачається з факту відпадання фасадної плитки (елементів облицювання вентилязованого фасаду).

У грудні 2019 року на об'єкті «Комплексна забудова території (житлова та громадська II черга будівництва)» (5-й пусковий комплекс) за адресою: [REDACTED] вже був залитий фундамент та зведено перший поверх.

У експертному звіті щодо розгляду проектної документації за проектом «Комплексна забудова території (житлова та громадська II черга будівництва)» (5-й пусковий комплекс) за адресою: [REDACTED], виконаним ТОВ «Будпроектекспертиза» за №147/18/Р від серпня 2018 року, зазначалося, що тривалість будівництва становить 40 місяців в т.ч. підготовчий період - 2 місяці.

Таким чином, строк введення в експлуатацію об'єкту - не пізніше листопада 2022 року.

Станом на вересень 2024 року, вищезазначений об'єкт не введений в експлуатацію, квартири у власність інвесторам не передані.

Разом з тим відсутнє будь-яке рішення, яким призупинено/зупинено будівництво на об'єкті «Комплексна забудова території (житлова та громадська II черга будівництва)» (5-й пусковий комплекс) за адресою: [REDACTED] на підставі вимог чинного законодавства.

Пунктом 4.2 ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» визначено, що організація будівельного виробництва включає заходи щодо: календарного планування підготовчих і будівельних робіт з урахуванням необхідних термінів завершення будівництва об'єктів та виконання окремих етапів робіт, узгоджених діями учасників будівництва, дотриманням вимог законодавства, нормативних актів та документів.

Згідно з пунктом 9.4.9 ДБН В.2.2-41:2019 довговічність конструкцій слід забезпечити шляхом захисту їх від корозії, в тому числі: сталевих конструкцій - виконанням антикорозійного покриття згідно з ДСТУ Б В.2.6-93; сталевій арматури залізобетонних конструкцій - забезпеченням необхідної товщини захисного шару бетону, підвищенням його щільності, обмеженням ширини розкриття тріщин; гнучких сталевих в'язей зовнішніх стін - виконанням їх із корозійностійкої сталі з розрахунковим строком служби не менше проектного строку служби зовнішньої огорожі; закладних деталей та елементів їх з'єднання - шляхом замонолічування бетоном класу не нижче проектного класу бетону несучих конструкцій. Товщина захисного шару бетону для захисту робочої арматури від корозії для сталезалізобетонних елементів із жорсткою арматурою приймається не менше 50 мм із армуванням сіткою захисного шару бетону. Для елементів каркасу має бути забезпечено вогнестійкість (пункт 9.5.9 ДБН В.2.2-41:2019). Для захисту від електрохімічної корозії і блукаючого струму прилади кріплення металевих елементів всіх систем і вузлів проходження через будівельні конструкції повинні бути електроізолювані. Магістральні трубопроводи і стояки повинні мати заземлення згідно з ДСТУ EN 62305-1, ДСТУ EN 62305-3, ДСТУ EN 62305-4 (пункт 14.2.2.14 ДБН В.2.2-41:2019).

Моніторингом інформації порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) встановлено наявність дозволу на виконання будівельних робіт за реєстраційним № ІУ113183622794 від 28.12.2018 на об'єкт будівництва: «Комплексна забудова території (житлова та громадська II черга будівництва) (5-й пусковий комплекс) за адресою: [REDACTED] ЖК «Рибальський», замовники: ТОВ «РІВЕРСАЙД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД» (ЄДРПОУ 40039630), ТОВ «КОМПЛЕКС РИБАЛЬСЬКИЙ» (ЄДРПОУ 35961236), підрядник: ТОВ «Комфорт Буд Інвест» (ЄДРПОУ 42095613), кадастровий номер земельної ділянки: [REDACTED]

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».

Відповідальність юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (суб'єктів містобудування) за правопорушення у сфері містобудівної діяльності встановлює Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (далі - Закон).

Відповідно до статті 1 Закону правопорушеннями у сфері містобудівної діяльності є протиправні діяння (дії чи бездіяльність) суб'єктів містобудування - юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, що призвели до невиконання або неналежного виконання вимог, установлених законодавством, будівельними нормами, державними стандартами і правилами. Разом з тим, Законом не передбачено відповідальність суб'єктів містобудування за недотримання строків будівництва.

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

Рішення прийнято

