

ВИСНОВОК

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

від «24» 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.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення Фартушняк Наталії Петрівни, вх.№ 845/05-24 від 09 грудня 2024 року, щодо нового будівництва на земельних ділянках з кадастровими номерами:

_____ в межах с-ща _____ р-ну _____ обл.

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

Предметом звернення є земельні ділянки з кадастровими номерами:

_____ , які знаходяться в охоронній зоні ландшафтного заказника місцевого значення «Староушицький» та в межах національного природного парку «Подільські Товтри», територією природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.

Зазначається, що зазначені ділянки потрапляють у зону регульованої рекреації, на яких згідно зі статтею 21 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку.

Згідно з Положенням про Національний природний парк «Подільські Товтри», затвердженим наказом Міндовкілля від 31.08.2020 № 107 територія Парку враховується в усіх видах землевпорядної, містобудівної та проектної документації, на території зони регульованої рекреації забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане із діяльністю Парку, у тому числі промислових, господарських та житлових об'єктів, інша діяльність, що може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів або зменшити природну екологічну чи рекреаційну цінності Парку.

Заявниця стверджує, що розміщення об'єктів житлової, садибної, громадської забудови, стаціонарної рекреації тощо на території зони регульованої рекреації національного природного парку суперечить вимогам Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Положенню про національний природний парк «Подільські Товтри». Особливістю земельної ділянки площею 0.1171 га з кадастровим номером _____ , земельної ділянки площею 0.1079 га з кадастровим номером _____ (власник: _____), ділянки площею 0.1742 га з кадастровим

номером [REDACTED] (орендар: [REDACTED]), ділянки площею 0.0176 га з кадастровим номером [REDACTED] (власник: [REDACTED]) є також те, що вони знаходяться в безпосередній близькості до прибережно-захисної смуги річки Дністер.

Заявницею вбачаються такі порушення.

1. Незавершений самочинний об'єкт будівництва - п'ятиповерхова будівля (готель) та ознаки проведення інших масштабних будівельних робіт на земельній ділянці за кадастровим номером [REDACTED].

2. Самочинне будівництво житлових, господарських споруд, альтанок, підпірних стін на території зони регульованої рекреації на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED]. Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] (цільове призначення згідно з ДЗК - для індивідуального садівництва) огорожена суцільним парканом, по центру огороженої території розташовані декілька капітальних двоповерхових функціонуючих будівель. Навколо ділянок облаштовані доріжки, відокремлені майданчики, пішохідні зони, квітники тощо.

3. Самочинне будівництво допоміжних будівель, споруд та ландшафтних об'єктів на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], огороженій парканом, з південної сторони впритул до урізу води р. Дністер - самочинною підпірною стіною в зоні затоплення. На загородженій території розташована п'ятиповерхова будівля за класом наслідків СС2, два септики, введені в експлуатацію за класом наслідків СС1. Природній ухил земельної ділянки штучно терасований підпірними стінками.

4. Встановлення незаконного огороження прибережної зони огороженням сіткою, що заходить у водне плесо та повністю унеможливує доступ громадян до водного об'єкту та пірсу в зоні затоплення. Фактично орендарі та користувачі земельної ділянки із кадастровим номером [REDACTED] створили «особистий пляж», що суперечить типу зони земельних ділянок: рекреаційні зони озелених територій загального користування. На земельній ділянці розташована самочинно збудована двоповерхова будівля з господарськими спорудами.

Комісією досліджено Положення про національний природний парк «Подільські Товтри» та встановлено таке.

Національний природний парк «Подільські Товтри» (далі - Парк), створений відповідно до Указу Президента України від 27.06.1996 № 474 «Про створення національного природного парку «Подільські Товтри». Постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 681 «Про вилучення, надання у постійне користування і в оренду земельних ділянок для суспільних та інших потреб, погодження місць розташування об'єктів і зміну цільового призначення земель» додатково до земельних ділянок, передбачених Указом, надано у постійне користування Парку 1438.06 га землі.

Загальна площа Парку становить 261316 га земель, у тому числі 4453.06 га, що надаються у постійне користування Парку, та 256862.94 га, що включаються до його складу без вилучення у землекористувачів. До встановлення меж Парку у природі його межі визначаються відповідно до Проекту створення Парку.

Відповідно до Проекту організації території НПП «Подільські Товтри» від 18.03.2018 <https://www.npptovtry.org.ua/category/pro-park/zagalna-informatsiya/proekt-organizatsiyi-terytoriyi/> земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED]

[REDACTED] потрапляють у зону регульованої рекреації (проектну).

Водночас згідно з «Детальним планом смт [REDACTED] району [REDACTED] області. План функціонального зонування території», земельні

ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED]

[REDACTED] належать до зони розміщення установ відпочинку і туризму (проектного туристично-оздоровчого комплексу), земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] - до рекреаційної зони активного відпочинку.

Щодо пункту 1.

Встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] утворена шляхом об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами [REDACTED]

ДІАМ у період з 14.08.2023 до 25.08.2023 здійснено позапланову перевірку дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил на об'єкті будівництва, розташованому на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: смт [REDACTED], [REDACTED] район, [REDACTED] область на підставі наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 15.07.2023 року № 610 «Про погодження здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю», наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 19.07.2023 № 620 «Про внесення змін до пункту 1 наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 15.07.2023 № 610», на підставі звернення заявниці від 17.03.2023 року № б/н, зареєстрованого в ДІАМ 22.03.2023 року за № Ф/604/08-23, з урахуванням висновку Комісії від 04.04.2023 та на підставі наказу ДІАМ від 08.08.2023 року № 81.

Відповідно до абзацу чотирнадцятого частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі - Закон) повторне проведення позапланової перевірки за тим самим фактом (фактами), що був (були) підставою для раніше проведеної позапланової перевірки об'єкта будівництва чи суб'єктів містобудування, забороняється.

Водночас у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявні відомості щодо містобудівних умов та обмежень за реєстраційним номером MU01:3100-8354-3282-6234 від 08.12.2023 для проектування об'єкта: «Нове будівництво бази відпочинку в смт [REDACTED], [REDACTED] громада, [REDACTED] район, [REDACTED] область», замовник: [REDACTED], цільове призначення земельної ділянки: 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Щодо пункту 2.

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявна інформація щодо реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта ІУ101241121557 від 21.11.2024, назва об'єкта: «Нове будівництво бази відпочинку», замовник: [REDACTED]

У ДРРП станом на 12.12.2024 за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявна інформація щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку від 13.08.2021, реєстраційний номер нерухомого майна [REDACTED], власник: [REDACTED]; відомості щодо державної реєстрації права власності від 27.11.2024 на закінчений будівництвом об'єкт - базу відпочинку загальною площею 465.7 кв.м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: [REDACTED], власник: [REDACTED]

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки «[REDACTED]» не встановлено наявності документів, що дають право на виконання будівельних робіт, а також документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання.

У ДРРП станом на 12.12.2024 за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки «[REDACTED]» наявна інформація щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку від 29.06.2021, реєстраційний номер нерухомого майна [REDACTED], власник: [REDACTED]; щодо державної реєстрації обтяжень від 23.04.2024: арешт нерухомого майна за ухвалою Хмельницького апеляційного суду від 14.02.2024 у справі № 686/10336/23; відомості щодо державної реєстрації права власності на закінчені будівництвом об'єкти відсутні.

Згідно з ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] має цільове призначення: 01.05 - для індивідуального садівництва.

Відповідно до пункту 6 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 № 406 зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд без влаштування фундаментів, зокрема навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, гаражів, а також свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям, погребів, входів до погребів, воріт, хвірток, приямків, терас, ганків - щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків.

Щодо пункту 3.

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявна інформація щодо реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта ХМ141143140391 від 06.11.2014, назва об'єкта: «Будівництво підпірних стінок», замовник: [REDACTED], документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, - договір оренди № 896 від 19.09.2012.

У ДРРП станом на 12.12.2024 за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки «[REDACTED]» наявна інформація щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки від 24.09.2012 строком на 49 років, орендодавець [REDACTED], реєстраційний номер нерухомого майна [REDACTED], орендар: [REDACTED]; щодо державної реєстрації обтяжень від 08.04.2024: арешт нерухомого майна за ухвалою Хмельницького апеляційного суду від 19.06.2024 у справі № 686/10336/23; відомості щодо державної реєстрації права власності від 18.06.2021 на закінчений будівництвом об'єкт - підпірні стінки, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: [REDACTED], власник: [REDACTED]

Статтями 13, 21, 40 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» визначено, що території загального користування належать до об'єктів благоустрою, а до елементів благоустрою зокрема - малі архітектурні форми (альтанки, павільйони, навіси, огорожі, ворота, ґрати тощо). Суб'єктами у сфері благоустрою населених пунктів є органи державної влади та органи місцевого самоврядування, підприємства, установи, організації, органи самоорганізації населення, громадяни. Самоврядний контроль у сфері благоустрою населених пунктів здійснюється сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами.

Щодо пункту 4.

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявна наявна інформація щодо реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта ХМ141201761259 від 24.06.2020, назва об'єкта: «Будівництво садового будинку», замовник: [REDACTED].

У ДРРП станом на 12.12.2024 за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» наявна інформація щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку від 18.03.2019, реєстраційний номер нерухомого майна [REDACTED], власник: [REDACTED]; відомості щодо державної реєстрації права власності від 18.06.2021 на закінчений будівництвом об'єкт - садовий будинок, загальною площею 476.6 кв.м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: [REDACTED], власник: [REDACTED]; щодо державної реєстрації обтяжень від 09.01.2024: податкова застава.

Положеннями частини першої статті 41 Закону 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.

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

