

ВИСНОВОК

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

від «04» 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.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Секретар Комісії	Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення ГО «Стаття 5» (ЄДРПОУ 43604072) вх.№ Б/1532/08-24 від 27.05.2024 щодо реконструкції вбудовано-прибудованих приміщень ресторану під магазин роздрібною торгівлі за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до звернення ГО «Стаття 5» (ЄДРПОУ 43604072), а також матеріалів, доданих під час засідання Комісії, зареєстрованих ДІАМ за № Б/1626/08-24, щодо об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] функціонує магазин роздрібною торгівлі, не введений в експлуатацію на самочинно захопленій земельній ділянці.

Торгівельні площі магазину наразі перебувають у користуванні невизначеної кількості орендарів. Особа орендодавця не встановлена. Через здійснене внутрішнє перепланування, стан будівельних конструкцій викликає занепокоєння заявника. Фотофіксацію не надано.

Заявником додано копію договору ААО № 875363, посвідченого Світловодською міждержавною конторою від 30 вересня 1998 року № 1-1525, що підтверджує факт купівлі-продажу цегляної будівлі загальною площею 383.2 кв.м між Товариством з обмеженою відповідальністю торгівельним підприємством громадського харчування «Космос» та фізичною особою Чирочкою Володимиром Вікторовичем, копію технічного паспорту від 07 червня 2000 року за реєстраційним № 114-1 на будівлю ресторану площею 383.2 кв.м.

Відповідно до відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за зазначеною адресою виявлено інформацію про скасовані декларації про початок будівельних робіт [REDACTED] від 10 вересня 2014 року та про готовність об'єкта до експлуатації від 13 січня 2015 року щодо об'єкта: «Реконструкція вбудовано-прибудованих приміщень ресторану під магазин роздрібною торгівлі за адресою: [REDACTED]».

Дата скасування в ЄДЕССБ не зазначена.

Згідно з ТЕП загальна площа об'єкта будівництва після реконструкції становила 756.1 кв.м, торгівельна - 489.3 кв.м. Замовник будівництва: Чирочка Володимир Вікторович.

Відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень у справі № П/811/1355/15 судом встановлено, що 27 березня 2015 року Управлінням ДАБІ у Кіровоградській області видано накази № 9 та № 10 на скасування реєстрації декларацій про початок виконання будівельних робіт [REDACTED] та про готовність об'єкта до експлуатації [REDACTED] на підставі надання замовником недостовірних даних щодо наявного права користування земельною ділянкою з метою виконання будівельних робіт, зазначивши договір сервітутного землекористування від 30.07.2014 року № 582.

Судом встановлено, що Світловодською міською радою укладався договір сервітутного (обмеженого) землекористування № 582 від 30.07.2014 року для обслуговування вбудованих та прибудованих нежитлових приміщень та надавалися містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на реконструкцію вбудовано - прибудованих приміщень ресторану під магазин торгівлі. Пунктом 4.1 договору сервітутного (обмеженого) землекористування № 582 від 30.07.2014 року, сервітутне користування встановлено для обслуговування магазину, не для будівництва.

Досліджуючи все у сукупності, Комісія звертає увагу на те, що на час отримання договору сервітуту існував ресторан, а також на пункт 25 Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства (далі - Мінрегіонбуд) від 07 липня 2011 року № 109 «Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» - реконструкція житлових та нежитлових приміщень без зміни їх зовнішньої конфігурації, улаштування в існуючих житлових будинках, адміністративно-побутових будівлях підприємств та громадських будівлях вбудованих приміщень громадського призначення (в редакції Наказу Мінрегіонбуду № 49 від 08 лютого 2012 року).

Також на час дії спірних правовідносин діяв «Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», затверджений Наказом Мінрегіонбуду від 22 липня 2011 року №109, у якому пунктом 2.2 визначено, що для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовником додаються: засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності (користування) земельною ділянкою; ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі); викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000; кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності); черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру - за умови відсутності містобудівного кадастру); фотофіксація земельної ділянки (з оточенням); містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Тобто, замовнику Чирочці В. В. були надані містобудівні умови та обмеження для забудови земельної ділянки на «Реконструкцію вбудовано-прибудованих приміщень ресторану під магазин роздрібною торгівлі за адресою: [REDACTED]

_____», яка передбачала зміну зовнішньої конфігурації нежитлового приміщення та зміну його функціонального призначення.

Будівельні роботи на об'єкті не ведуться.

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 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» – 6, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

