

ВИСНОВОК

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

від «11» 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 Пучкової Анжели Йосипівни вх.№ П/1600/08-24 від 31 травня 2024 року щодо реконструкції з облаштуванням балкону на другому поверсі та входу до приміщення другого поверху за адресою: [REDACTED] через галерею (балкон спільного користування) другого поверху будинку за адресою [REDACTED]

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

Обставини, викладені у зверненні Пучкової Анжели Йосипівни щодо реконструкції з облаштуванням балкону на другому поверсі та входу до приміщення другого поверху за адресою: [REDACTED] через галерею (балкон спільного користування) другого поверху будинку за адресою: [REDACTED] не можуть бути підставою для проведення позапланової перевірки.

З матеріалів звернення та доданих документів, зареєстрованих ДІАМ 11 червня 2011 року за №№ П/1701/08-24, П/1712/08-24, зокрема, висновку експерта судової будівельно-технічної експертизи від 28 вересня 2023 року № 645/09-23 по цивільній справі № 308/13134/23 за зверненням Пучкової Анжели Іванівни, було встановлено таке.

ТОВ «ТЕАТРАЛЬНА УЖГОРОД» з метою доступу до належного йому нежитлового приміщення площею 168.3 кв.м, розташованого у будинку [REDACTED] що підтверджуються інформаційною довідкою з ДРРП від 10 серпня 2023 року № 342364476, намагається отримати право користуватись галереєю (балконом спільного користування) будинку [REDACTED], у якому власницею одного з приміщень на другому поверсі є заявниця.

При дослідженні інвентаризаційної справи на будинок [REDACTED] встановлено, що окрім розташованих там приміщень, окремою його складовою частиною є сходові клітки, одна з яких забезпечує доступ до об'єкта, власником якого є заявниця.

Згідно з наданими експерту матеріалів технічної інвентаризації ним встановлено, що нежитлові приміщення ТОВ «ТЕАТРАЛЬНА УЖГОРОД» (ЄДРПОУ 45131994) на другому поверсі будинку [REDACTED] розміщуються в тій його частині, яка має окрему сходову клітку та мають до неї прямиий вихід.

В той же час, Комісія звертає увагу, що сходовий марш, відображений на досліджуваному експертом плані приміщень другого поверху будинку [REDACTED] веде до приміщень третього поверху, сполучення з першим поверхом відсутнє.

Висновок експерта, виконаний за матеріалами технічної інвентаризації (23 січня 2009 року, 19 травня 2012 року) та виявленими технічними ознаками, встановлює, що залізобетонну конструкцію балконної плити будинку [REDACTED], яка на даний час прилягає до залізобетонної плити галереї (балкону спільного користування) будинку [REDACTED], було улаштовано не одночасно з будівництвом вказаних будинків у 30-х роках ХХ-го століття, і не одночасно з плитою галереї (балкону спільного користування) будинку [REDACTED].

Разом з тим, відповідно до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва наявні відомості щодо матеріалів повторної технічної інвентаризації - технічний паспорт групи нежитлових приміщень, реєстраційний номер [REDACTED] від 20 червня 2023 року, інвентаризаційна справа № 537-1/2021, на приміщення ІІ поверху літ. А, [REDACTED] виконавець: ФОП Несух Михайло Михайлович (2908208771), здійсненої за заявою замовника: ТОВ «ТЕАТРАЛЬНА УЖГОРОД» (ЄДРПОУ 45131994).

Згідно з [REDACTED] об'єкт інвентаризації має вихід на зовнішню галереєю, зазначено вид будівництва: існуюча забудова. Технічний паспорт виконано у зв'язку зі зміною власника, змін і відхилень виконавцем не виявлено.

Актуальна інформація з ДРРП на дату розгляду про об'єкт речових прав за реєстраційним номером 1629327421101 - приміщення ІІ поверху літ. А за адресою: [REDACTED] площею 168.3 кв.м (дата державної реєстрації 24 серпня 2018 року), відображає зареєстроване право власності від 15 червня 2023 року за ТОВ «ТЕАТРАЛЬНА УЖГОРОД» (ЄДРПОУ 45131994).

Частиною другою статті 331 Цивільного кодексу України встановлено, що якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) встановлено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до пунктів 1, 4 частини першої статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є: гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження; внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Абзацом першим частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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.

Водночас, обставини та документи, що підтверджують ведення будівельних робіт відсутні.

Крім цього, 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

