

ВИСНОВОК № 95/02-4-02/25

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

від «03» червня 2025 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення ТОВ «Світлосервіс» (23968661), вх.№ 6103/07-25 від 09 травня 2025 року, щодо реконструкції нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах, вх.№ 7201/07-25 від 03.06.2025, та наданих усних пояснень ТОВ «Світлосервіс» (23968661) (далі – заявник) здійснює господарську діяльність на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] на праві оренди. Заявнику на праві приватної власності належать будівлі за адресами: [REDACTED]

Поруч з будівлею по [REDACTED] впритул до межі земельної ділянки заявника встановлена огорожа і розпочато риття котловану під будівництво 10 поверхового житлового будинку, яке здійснює ТОВ «Персенківка». Директор ТОВ «Персенківка» повідомив, що розташування будинку буде виконано згідно із затвердженим детальним планом території.

Розташування фундаменту житлового будинку зі сходовими майданчиками під'їздів передбачено на відстані приблизно 11 м від нежитлової будівлі заявника.

Відстань від планованого житлового будинку до іншого виробничого приміщення за адресою: [REDACTED]

Відстань до нежитлової будівлі ФОП Романовська становить 4 м.

Шляхом моніторингу відкритих джерел інформації заявником з'ясовано, що замовником отримано дозвіл на виконання будівельних робіт № 12-08ж від 13.03.2008, видавник: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у Львівській області.

Існування Рішення виконавчого комітету Львівської обласної ради народних депутатів №254 від 16.04.1968 ставиться заявником під сумнів та стверджується, що рішення про утворення рад народних депутатів будь-яких рівнів, у тому числі рад народних депутатів Львівської області була затверджене лише у 1978 році. Однак, у державному архіві Львівської області знаходиться Рішення виконавчого комітету Львівської обласної Ради депутатів трудящих № 254 від 16.04.1968 «Про затвердження проекту детального планування житлового масиву в районі [REDACTED]

Заявником додається витяг з ДЗК №НВ-4601489352025, який містить інформацію щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] згідно з якою, площа ділянки 0.0638 га, цільове призначення 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки від 17.02.2025, державна реєстрація земельної ділянки 30.01.2025, дата проведення нормативної грошової оцінки 07.02.2025, форма власності землі – комунальна.

Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав від 02.06.2025 № 429531988 відсутні будь-які відомості, які б вказували на зареєстроване право користування (оренди) на вказану земельну ділянку (договір між замовником будівництва та Львівською міською радою).

Заявник просить вжити заходів для недопущення захоплення комунальної землі і здійснення будівництва 10 поверхового будинку на зазначеній ділянці.

Комісією досліджено Детальний план території, обмеженої [REDACTED] 2017, розробник: ДПМ «Містопроєкт», затверджений рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 04.08.2017 № 691 на відповідність функціонального призначення території намірам забудови. Проектним планом передбачено будівництво двох секцій 9-поверхового житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями на 1-поверсі.

Разом з тим, у рішенні Господарського суду Львівської області від 30.12.2020 у справі № 914/2579/17 (дата набрання законної сили 06.01.2021) встановлено таке.

23.01.1996 Фонд державного майна України (продавець) та Товариством покупців ДПТ «Персенківка» (покупець) уклали договір купівлі-продажу цілісного майнового комплексу № 744 від 23.01.1996, що знаходиться на [REDACTED] Майно об'єкта продажу включає всі його активи і пасиви, інвентар, обладнання, устаткування, інше майно та приміщення (споруду).

27.05.1997 представництво Фонду державного майна України (продавець) та Товариство покупців ДПТ «Персенківка» (покупець) підписали акт прийому-передачі № 74-П від 27.05.1997 об'єкта продажу за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу № 744 від 23.01.1996.

Відповідно до наявного в матеріалах справи списку землекористувачів та землевласників Галицького району м. Львова, затвердженого рішенням міськвиконкому від 06.02.1998 № 51, підприємство торгівлі «Персенківка» є землекористувачем земельної ділянки площею 0,298 га [REDACTED]

Згідно з реєстраційним посвідченням від 17.01.2001 № 010326 на об'єкт нерухомого майна будівля площею 707.4 м² по [REDACTED] належить на праві колективної власності Закритому акціонерному товариству «Ірокс» на підставі рішення арбітражного суду Львівської області від 03.11.1998 № 4/3424-21/264, акти прийому-передачі від 28.12.1998.

Відповідно до реєстраційного посвідчення (дублікату) № 016050 від 29.08.2002 на об'єкт нерухомого майна - будівля площею 1046,9 м² по [REDACTED] належить на праві колективної власності Закритому акціонерному товариству «Персенківка».

10.01.2008 ЗАТ «Персенківка» (сторона-1) та ЗАТ «Ірокс» (сторона-2) уклали договір про спільне інвестування у будівництво, згідно з п.1.1 якого сторони приймають спільну участь у інвестуванні у будівництво об'єктів нерухомості, а саме: «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою [REDACTED] у [REDACTED] шляхом виконання відповідних робіт, послуг, внесення грошових та матеріальних активів, надання відповідних прав та дозволів сторонам.

Пунктом 2.2 зазначеного договору передбачені обов'язки сторони-1 (ЗАТ «Персенківка»), а саме: надати, як свій внесок у спільне інвестування у будівництво об'єкта нерухомості, вказаного в п. 1.1 договору, право на реконструкцію об'єкта нерухомості (будівлі площею 339.5 м²), що належить стороні-1 на праві власності згідно з Реєстраційним посвідченням від 29.08.2002, та право користування земельною ділянкою, розташованою на [REDACTED] стороні-2; надати стороні-2 право (згоду) на розроблення, погодження проектної документації, отримання відповідних будівельних дозволів на здійснення будівельних робіт по проведенню робіт, зазначених у п. 1.1 договору згідно з чинним законодавством та задачі об'єкта будівництва, передбаченого п. 1.1.договору в експлуатацію.

Згідно з п. 2.4.1 до обов'язків сторони-2 (ЗАТ «Ірокс») належить надати, як свій внесок у спільне інвестування у будівництво об'єкта нерухомості, вказаного в п. 1.1 договору, право на реконструкцію об'єкта нерухомості (будівлі площею 707.4 м²), що належить стороні-1 на праві власності згідно з Реєстраційним посвідченням від 17.01.2001, проектно-пошукову, проектно-кошторисну документацію, за виготовлення якої сплатити власні кошти чи матеріальні цінності, провести будівельно-монтажні роботи по спорудженню (будівництву) об'єктів нерухомості, розташованого [REDACTED]

13.03.2008 Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю у Львівській області видано ПрАТ «Ірокс» Дозвіл на виконання будівельних робіт № 12-08ж «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на [REDACTED]

Термін дії дозволу - до завершення будівництва.

В матеріалах справи наявний лист Відділу у м. Львові ГУ Держгеокадастру у Львівській області від 04.12.2017 № 18-113-0.37-2112/109-17, в якому повідомлено, що згідно з даними з державного земельного кадастру земельна ділянка [REDACTED] (відповідно до плану земельної ділянки) входить в межі земельної ділянки, яка обліковується за підприємством торгівлі «Персенківка» та відносить до земель комунальної власності. Вказана земельна ділянка реєстрації не проходила і їй не присвоювався кадастровий номер.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 99036541 за ТзОВ «Персенківка» зареєстровано право приватної спільної часткової власності на будівлі літ «А-1», «А-1», розмір частки - 8/25 загальною площею 1046.9 м².

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 99045926 за ПрАТ «Ірокс» зареєстровано право приватної спільної часткової власності, розмір частки - 17/25, на будівлі літ «А-1», «А-1», загальною площею 1046.9 м².

Відповідно до висновку судового експерта № 3087 від 29.05.2020, наданого суду за результатом проведення експертизи за Ухвалою Господарського суду Львівської області від 17.05.2018, існуючий об'єкт реконструкції нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною стоянкою на [REDACTED] входить в межі відведеної та облікованої за підприємством торгівлі «Персенківка» земельної ділянки. Площа земельної ділянки під забудовою становить 0.0602 га, входить у площу 0.2982 га, відведеної та облікованої земельної ділянки за підприємством торгівлі «Персенківка» згідно топографічного плану до рішення Виконкому Львівської міської ради №51 від 06.02.1998 «Про інвентаризацію земель».

Відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» (далі - Постанова), припинено проведення планових та позапланових

заходів державного нагляду (контролю) на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні».

Відповідно до пункту 2 Постанови, за наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а також для виконання міжнародних зобов'язань України протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення позапланових заходів державного нагляду (контролю) на підставі рішень центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

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

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.А.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.