

ВИСНОВОК № 99/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «17» 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

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення адвоката Масехи Богдана Олеговича в інтересах Жогіна Є.В., Степанян-Подольнчука А.М., Грищенко Г.П., Лукаш Л.М., Каравана О.С., Каравана В.С. (далі - Завники), вх.№ 7094/07-25 від 02.06.2025, з урахуванням додатків вх.№7563/07-25 від 10.06.2025, вх.№7874/07-25 від 17.06.2025, щодо реконструкції індивідуального житлового будинку у багатоквартирний за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення, у будинку за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] розташованому поряд з домоволодіннями Заявників, розпочались та здійснюються будівельні роботи, які мають ознаки реконструкції, а саме: зміна геометричних параметрів будівлі з втручанням в несучі конструкції (перебудова, добудова), значне збільшення загальної площі будинку (понад 150 кв.м), зміна технічних характеристик будинку.

Станом на дату укладення між ТОВ «ОБОЛОНЬ ІНВЕСТ ПЛЮС» (воно ж ТОВ «Фінансова компанія «Морган Кепітал») та ТОВ «Смарт-Хоум Чайка» (45878794) договору купівлі продажу від 07.03.2025, що посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Тавтелєвим А.В. та зареєстровано в реєстрі за номером 191, загальна площа нерухомого майна (будинку) складала 833,7 кв. м, а житлова 327,3 кв. м.

Натомість, у новому технічному паспорті на житловий будинок № 10 за адресою: [REDACTED] що був виготовлений 24.03.2025 ТОВ «Реєстраційний центр «Алтана» (експерт - Афанас'єва Олена Володимирівна) на замовлення ТОВ «Смарт-Хоум Чайка» (45878794) загальна площа нерухомого майна (будинку) вже склала 990,5 кв.м. а житлова - 546,7 кв. м. Така ж загальна площа у розмірі 990,5 кв.м зазначена в рішенні одноосібного учасника ТОВ «Смарт-Хоум Чайка» від 14.04.2025.

Заявниками встановлено, що зазначений житловий будинок завчасно поділено на 26 окремих квартир із внесенням відповідних записів до ДРРП, що фактично перетворило його у багатоквартирний будинок та додатково свідчить про зміну функціонального призначення будинку.

Реєстрація у ДРРП цих «квартир», які фізично тільки створюються, здійснено на підставі нового технічного паспорту на житловий будинок з відкоригованими характеристиками об'єкта, отриманням висновку про можливість поділу, створенням технічної документації щодо кожної з новоутворених квартир.

У відкритому доступі відсутня інформація про отримання ТОВ «Смарт-Хоум Чайка» відповідної дозвільної документації, передбаченої законодавством у сфері містобудівної діяльності на проведення зазначених будівельних робіт (реконструкції).

Водночас, відповідно до наданого викопіювання з містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану [REDACTED] області», затвердженого рішенням 16 сесії VIII скликання 2-ге пленарне засідання Борщагівської сільської ради №80-16-VIII від 14.12.2023, будинок за адресою: [REDACTED] потрапляє в зону Ж-2 - територія житлової садибної забудови.

Так в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за даним об'єктом нерухомого майна відсутні дані про: отримання вихідних умов (містобудівні умови та обмеження; технічні умови; завдання на проектування); розроблення та затвердження проектної документації, а також про проведення її експертизи; подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт або видачу дозволу на їх проведення; отримання у встановленому законодавством порядку поштової адреси; введення будинку в експлуатацію у встановленому законодавством порядку.

З листа Держгеокадастру вих.№29-280.212-5294/2-25 від 06.06.2025 заявникам стало відомо, що земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] припинила своє існування як об'єкт цивільних прав у зв'язку з проведенням поділу та утворенням двох нових земельних ділянок, а саме: земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] (цільове призначення: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] (цільове призначення: 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Державним кадастровим реєстратором Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області 12.05.2025 за результатами розгляду заяви ТОВ «Смарт-Хоум Чайка» про державну реєстрацію земельних ділянок від 11.05.2025 № ЗВ-9702496232025, № ЗВ-9702496242025.

Таким чином, будівельні роботи проводяться на земельних ділянках, не призначених для такого використання, відомості про зміну цільового призначення земельної ділянки з «02.01. Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), на «02.03. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» відсутні.

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастрові номери земельних ділянок: [REDACTED] відсутні відомості щодо зареєстрованих містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, проектної документації, документів, які надають право на виконання будівельних робіт та засвідчують готовність до експлуатації закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у

видачі, скасування та анулювання зазначених документів. Разом з тим, у ДРРП наявні відомості щодо реєстрації

Разом з тим, на дату розгляду Комісії до ДРРП не внесено відомості щодо земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED] а земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.11 га існує як об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 3101089032224.

У ЄДЕССБ за параметром пошуку «код ЄДРПОУ 45878794» знайдено 27 записів щодо технічної інвентаризації, видавник: ТОВ "Реєстраційний центр «АЛТАНА» (38091560):

ТІ01:1927-3992-3250-5135,	ТІ01:6980-6778-9696-3675,
ТІ01:6987-4052-8375-5093,	ТІ01:6989-6527-2605-6689,
ТІ01:6991-6058-4565-7107,	ТІ01:6993-5414-1629-0051,
ТІ01:6995-4367-8032-3894,	ТІ01:6998-0673-5551-8844,
ТІ01:6999-8321-8442-4111,	ТІ01:7001-7863-9454-3923,
ТІ01:7004-1938-0759-8793,	ТІ01:7011-7873-2655-6068,
ТІ01:7014-1932-0449-6256,	ТІ01:7016-1784-1891-0385,
ТІ01:7017-6692-5910-1565,	ТІ01:7021-0014-3230-2709,
ТІ01:7022-8387-9750-1639,	ТІ01:7024-5676-8122-2449,
ТІ01:7026-3620-5480-4998,	ТІ01:7028-0747-0656-9170,
ТІ01:7030-1011-3421-5140,	ТІ01:7031-8855-7568-6086,
ТІ01:7033-5108-1815-4366,	ТІ01:7034-8015-1454-6569,
ТІ01:7036-4561-7586-3287,	ТІ01:7038-4511-5461-8186,
ТІ01:7040-2203-6237-6629	та висновок про можливість поділу

DT01:3525-8706-3695-8749.

У документі ТІ01:1927-3992-3250-5135 Редакція № 2 (дата виготовлення технічного паспорта 24.03.2025, дата формування документа 04.04.2025) на житловий будинок садибного типу ТОВ «Реєстраційний центр «АЛТАНА» повідомляє, що за результатами повторно проведеної технічної інвентаризації житловий будинок який розташований за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] має такі техніко-економічні показники: - загальна площа – 990,5 кв.м. - житлова площа – 546,7 кв.м. - допоміжна площа – 443,8 кв.м. На земельній також розташовуються: №1,2 – хвіртка, ворота, №3-5 – огорожа, доводить до відома: 1) загальна площа житлового будинку літ. «А», різниться відносно договору купівлі-продажу, зареєстрованого в реєстрі за № 191, від 07.03.2025 р., за рахунок уточнення лінійних розмірів та перепланування житлового будинку без втручання в огорожувальні та несучих конструкції. Згідно з постановою КМУ №406 від 07.06.2017: «Роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками. Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується.

Одночасно, не погоджуючись з вищенаведеною приміткою, наявною у ТІ01:1927-3992-3250-5135 редакція №2 в частині класифікації виконаних робіт як перепланування, Комісія зазначає про порушення вимог пункту 5.19 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» у висновку про можливість поділу DT01:3525-8706-3695-8749, зокрема, площі п'ятнадцяти утворених об'єктів №№ 4 (кв.23), 5 (кв.22), 6 (кв.21), 9 (кв.18), 11 (кв.16), 13 (кв.14), 14 (кв. 13), 15 (кв. 12), 19

(кв.8), 20 (кв. 7), 22 (кв. 5), 23 (кв. 4), 24 (кв. 3), 25 (кв. 2), 26 (кв. 1) менше 28 кв.м - нижньої межі площі 1-кімнатної квартири.

Матеріалами звернення доведено загрозу порушення прав заявників на гідні умови проживання, ризики порушення санітарних, протипожежних норм у будівництві та для навколишнього середовища при невирішених питаннях централізованого водовідведення в районі забудови.

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: обставини, викладені у зверненні можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «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>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.