

ВИСНОВОК № 20/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «28» січня 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	Кузнецов С.О.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Віннік О.Ю.

Стосовно: розгляду звернення Арнаута Едуарда Миколайовича, вх.№ А/137/08-25 від 20 січня 2025 року, щодо реконструкції нежитлової будівлі за адресою: вул. [REDACTED], м. [REDACTED], обл.

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

Відповідно до матеріалів звернення за адресою: вул. [REDACTED], м. [REDACTED], обл. відбулась реконструкція нежитлової будівлі шляхом добудови третього поверху з порушенням будівельних, санітарних та протипожежних норм, без отримання документа, що дає право на будівельних робіт та без прийняття в експлуатацію згідно вимог законодавства.

Додатково повідомляється, що згідно з інформацією, отриманою з ДРРП, щодо об'єкта нерухомого майна від 08.11.2024 за № 402957966 за параметрами запиту «[REDACTED] область, м. [REDACTED], вул. [REDACTED], буд. № [REDACTED]», вбачається, що державним реєстратором Василівської сільської ради Болградського району Одеської області внесено зміни до реєстраційного номеру об'єкта нерухомого майна № 872371151214, зокрема вказано загальну площу будівлі 916.1 кв.м, хоча згідно з цією ж довідкою відомості з реєстру прав власності на нерухоме майно до 2013 року (реєстраційний номер майна 15303231) загальна площа будинку – 580.2 кв.м.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) виявлено відомості щодо реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації ОД14311011447 (дата відсутня) «Реконструкція магазину під торговельно-виробничий комплекс: [REDACTED] область, м. [REDACTED], вул. [REDACTED] № [REDACTED]»; III-категорія складності (відповідає класу наслідків СС2), ТЕП об'єкта не відображені, замовник: ФОП [REDACTED]; паперові матеріали в архіві ДІАМ не виявлено.

Крім того у ЄДЕССБ наявні відомості щодо технічної інвентаризації за реєстраційним номером ТІ01:6886-0110-3997-4758 від 06.03.2024 (технічний паспорт бн/21 від 01.03.2024 на «Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами», виданий КП «БОЛГРАДСЬКЕ БТІ»(34670380), замовник: [REDACTED], у якому відображено:

- існуючий об'єкт нерухомого майна (згідно з правовстановлюючим документом) – А - нежитлова будівля 756.7 кв.м, приватне право власності, підстава: договір дарування будинку № 840/11.03.2016;
- зміни на об'єкті нерухомого майна які потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт підлягає прийняттю в експлуатацію - реконструкція без зміни зовнішніх геометричних розмірів 159.4 кв.м;

- фактичний показник з урахуванням поточних змін – з урахуванням змін на об'єкті нерухомого майна які потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт підлягає прийняттю в експлуатацію 916.1 кв.м;

- відповідно до схеми розташування будівель і споруд відстань від стін будівлі до межі з домоволодінням № 16 становить 3.0 м.

Згідно із положеннями статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - 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.

Зі змісту пункту 1 частини першої статті 3 Закону вбачається, що держава гарантує об'єктивність, достовірність та повноту відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження. Водночас частиною другою статті 5 Закону визначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Згідно з пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону Державний реєстратор перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Станом на дату розгляду звернення, документи, які б свідчили про визнання протиправними та/або скасування рішення про реєстрацію змін до права власності на зазначений у зверненні об'єкт відсутні.

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 ВИРШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

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>	Кузнецов С.О.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.