

ВИСНОВОК

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

від «12» листопада 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.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Член Комісії

Кузнецов С.О.

Член Комісії

Віннік О.Ю.

Секретар Комісії

Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення ТОВ «К. І. ХОЛДИНГ» (ЄДРПОУ 39798444),
вх.№ 23397/07-24 від 04 листопада 2024 року, вх.№ 23644/07-24 від 04 листопада 2024
року, щодо будівництва навчально-житлового комплексу у кварталі, обмеженому

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

Відповідно до матеріалів звернення заявник уклав інвестиційний договір з орендарем
земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] - НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
ГРОМАДСЬКОГО ОБ'ЄДНАННЯ «КИЇВСЬКА АВТОМОБІЛЬНА ШКОЛА ТОВАРИСТВА
СПРИЯННЯ ОБОРОНИ УКРАЇНИ» (ЄДРПОУ 02725753) (далі - НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО
УКРАЇНИ»), на якій розташовано нерухоме майно НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ»,
та отримано містобудівні умови і обмеження для реконструкції громадського будинку з
господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами під багатофункціональний будинок,
здійснюються проектні роботи для отримання відповідної дозвільної документації.

Разом з тим, на суміжній земельній ділянці з кадастровим номером
[REDACTED] замовником КПП ім. ІГОРЯ СІКОРСЬКОГО (ЄДРПОУ 02070921)
спільно з ТОВ «ЄВРОТРАНС» (раніше ТОВ «ТОР», ТОВ «УКРБУД ДЕВЕЛОПМЕНТ»),
здійснюється будівництво навчально-житлового комплексу у кварталі, обмеженому

[REDACTED] Дозвіл на виконання будівельних робіт: ІУ083210216667, містобудівні умови та
обмеження в публічному доступі відсутні.

Зазначається, що будівництво однієї з будівель комплексу здійснюється не у
відповідності до затвердженого генерального плану, з порушенням ДБН Б.2.2-12:2019
«Планування та забудова територій» (далі - ДБН Б.2.2-12:2019), зокрема, не забезпечено
протипожежні відстані між житловими, громадськими будівлями, гаражами, передбачені
таблицею 15.2, що підтверджується ситуаційним планом від 14.10.2024.

Відстань між будівлею, що зводиться на земельній ділянці з кадастровим номером
[REDACTED] та існуючими будівлями на земельній ділянці з кадастровим номером
[REDACTED] становить менше 1 м.

Не дотримано вимоги таблиці 10.6. ДБН Б.2.2-12:2019 щодо мінімальної відстані 10 м
від гаражів і відкритих автостоянок до житлових та громадських будинків.

Тобто, мають місце істотні порушення ДБН Б.2.2-12:2019, що згідно зі статтею 376 Цивільного кодексу України є ознакою самочинного будівництва.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) наявні відомості щодо зареєстрованих МУ01: [REDACTED] від 15.02.2022, назва об'єкта: «Реконструкція громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами під багатфункціональний будинок за адресою: вул. [REDACTED]», замовник: НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ», земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED]. Разом з тим, відомості ЄДЕССБ щодо проектної документації, виготовленої на замовлення ТОВ «К. І. ХОЛДИНГ», відсутні.

Відповідно до відомостей ЄДЕССБ встановлено, що будівництво навчально-житлового комплексу у кварталі, обмеженому [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] здійснюється на підставі дозволу на виконання будівельних робіт 0890-Сл/Т від 11.11.2008 (ІУ [REDACTED] від 04.03.2021- зміна даних у дозволі на виконання будівельних робіт).

Відповідно до матеріалів архіву ДІАМ проектна документація розроблена ТОВ «Чорноморська архітектурно-будівельна компанія», затверджена замовником 22.10.2008 наказом № 17, затверджені показники: площа ділянки – 1.397 га, площа забудови – 11012 кв.м.

Разом з тим, у ЄДЕССБ наявні відомості щодо коригування проектної документації PD01: [REDACTED], назва: «Будівництво навчально-житлового комплексу у кварталі, обмеженому [REDACTED] Коригування», редакція № 1 від 19.02.2024 (статус документа: архівний), редакція № 2 від 31.05.2024 (статус документа: архівний), редакція № 3 від 08.10.2024 (статус документа: діючий), проектувальник ТОВ «ЄВРОТРАНС» (ЄДРПОУ 30349245), та щодо експертизи ЕХ01: [REDACTED] редакція № 1 від 20.05.2024 (статус документа: архівний), редакція № 2 від 06.11.2024 (статус документа: діючий), видавник: ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА АГЕНЦІЯ «ГАЛІЛЕО» (ЄДРПОУ 40716972), експертний звіт № 25/24-ГАЛІ від 01.06.2024 щодо розгляду проектної документації на будівництво PD01: [REDACTED], позитивний.

Згідно з техніко-економічними показниками PD01: [REDACTED] площа забудови складає 4052.05 кв.м (29 %), площа забудови будівлі, що реконструюється, -521.30 кв.м.

Коригування проекту здійснено на підставі завдання на проектування: архітектурно-планувального завдання (АПЗ) від 25.03.2005 № 05-0004; листа Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України №3923/30/10-24 від 01.03.2024; оновлених технічних умов.

Відомості про затвердження PD01: [REDACTED] у ЄДЕССБ відсутні.

Водночас ТОВ «ЄВРОТРАНС» надано пояснення, вх.№ 23832/07-24 від 12.11.2024, щодо затримки внесення інформації до ЄДЕССБ, які пов'язані із технічними труднощами у роботі ЄДЕССБ в частині внесення виправлень, підтверджені службою технічної підтримки.

Крім того, згідно з поясненнями НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ», вх.№ 23822/07-24 від 12.11.2024, на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] поки наявне нерухоме майно навчального закладу: громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2016978780000).

24.06.2015 між НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ» та ТОВ «К. І. ХОЛДИНГ» укладено Договір № 1 про дольову участь у будівництві. 01.06.2017 за Актом передання-прийняття земельної ділянки (будівельного майданчику) та об'єктів знесення до Договору № 1

про дольову участь у будівництві від 24.06.2015 передано ТОВ «К. І. ХОЛДИНГ» земельну ділянку та об'єкти знесення відповідно до переліку, вказаного у Акті.

З цієї ж метою НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ» зняв дані об'єкти з балансу.

Однак, до липня 2024 року ТОВ «К. І. ХОЛДИНГ» не вчиняв дій за Договором № 1 про дольову участь у будівництві та не виконав обов'язку з підготовки проектної документації, виконання підготовчих робіт зі знесення об'єктів нерухомого майна.

Зазначене стало підставою для ініціювання припинення дії Договору № 1 від 24.06.2015 у Господарському суді міста Києва, справа 910/9405/24.

НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ» підкреслює, що жодних звернень щодо можливих порушень прав НЗ ГО «КИЇВСЬКА АШ ТСО УКРАЇНИ» з боку ТОВ «ЄВРОТРАНС» та КПП ім. ІГОРЯ СІКОРСЬКОГО не ініціювалося.

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, введенного 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.

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

