

ВИСНОВОК № 64/02-4-02/25

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

від «15» квітня 2025 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 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 Максимчука Олексія Миколайовича, вх.№ 262/05-25 від 04.04.2025, щодо реконструкції будинку на [REDACTED] у [REDACTED] районі [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні щодо об'єкта будівництва за адресою: [REDACTED], будівництво здійснюється на прибудинковій території багатоквартирного будинку по [REDACTED], спричиняє шум під час виконання будівельних робіт, призвело до видалення зелених насаджень, містить недостатню кількість запроектованих паркомісць, завищено поверховість, а саме будівництво не є реконструкцією.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) наявні відомості щодо видачі дозволу на будівельні роботи ІУ113192461732 від 03 вересня 2019 року, статус документа: діючий, назва об'єкта будівництва: «Реконструкція будинку на [REDACTED] у [REDACTED] районі [REDACTED]», замовник: КП «Спецжитлофонд» (ЄДРПОУ 31454734), підрядник: ТОВ «Скайбуд груп» (ЄДРПОУ 39861149), проектувальник: ТОВ «Укржитлопроект» (ЄДРПОУ 35572319). Будівництво здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], цільове призначення згідно з ДЗК - 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, вид використання: для реконструкції гуртожитку під житловий будинок з поквартирним заселенням, документ, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою – договір оренди №331 від 29 квітня 2005 року.

У ЄДЕССБ наявна інформація щодо реєстрації змін до дозволу на будівельні роботи ІУ113192461732, датовані від 26 січня 2022 року, 20 червня 2023 року, 14 листопада 2023 року, 09 січня 2024 року, 26 січня 2024 року, 26 квітня 2024 року.

Опис останніх змін: право на будівництво об'єкта передано іншому замовникові, змінено підрядника, змінено особу, відповідальну за проведення технічного нагляду, змінено відповідальних виконавців робіт, коригування проектної документації, змінено генерального проектувальника.

Актуалізовані відомості ЄДЕССБ, зокрема, такі: замовник: КП «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ» (ЄДРПОУ 31958324), підрядник: ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «АСКОН» (ЄДРПОУ 40981378) проектна організація ТОВ «МАЙСТЕРНЯ АРХІТЕКТОРА І. БИКОВА»

(ЄДРПОУ 35082417), документ, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою – державна реєстрація права оренди від 27 жовтня 2023 року, номер запису в державному реєстрі прав 19620876.

Проектування здійснюється на підставі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на [REDACTED] районі, затверджених наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу КМР (КМДА) (26345558) № 595/17/012/, 17 від 14 квітня 2017 року, зареєстровано у ЄДЕССБ за № MU01:3766-3632-9466-3846, статус документа: діючий.

Містобудівними умовами та обмеженнями згідно з основними техніко-економічними показниками будівництва передбачено збільшення площі забудови земельної ділянки з 1083.15 м² до 1240.00 м², поверховості будинку з 5 поверхів до 24 поверхів, висоти будинку з 18.0 м до 77.3 м. Кількість паркомісць – 145. Відповідно до техніко-економічних показників об'єкта за дозволом на будівельні роботи ІУ113192461732 поверховість будинку складає 22 поверхи, кількість квартир – 400.

Відповідно до таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування і забудова територій» нормативні показники кількості машино-місць згідно з типом житлового будинку і квартир за рівнем комфорту та соціальної спрямованості складає: 0,4 на 1 квартиру доступного житла, що будується за державної підтримки, та 0.15 на 1 квартиру житлового фонду соціального призначення (соціальне житло).

Відповідно до частини восьмої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.

Частиною другої статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що за наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Відповідно до пункту 3.21 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» реконструкція – це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко- економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин.

Водночас Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» надається визначення реконструкції житлового фонду у значенні перебудови житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

Прибудинкова територія будинку, в якому мешкає заявник, визначена проектом землеустрою, розташована на суміжній земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] та не зайнята будівництвом. Документи, що підтверджують порушення меж земельної ділянки заявником не надано.

Разом з тим, відповідно до положень статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад зокрема належить: вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин, встановлення відповідно до законодавства правил з питань благоустрою території населеного пункту, забезпечення в ньому чистоти і порядку, торгівлі на ринках, додержання тиші в громадських місцях, за порушення яких передбачено адміністративну відповідальність.

Правила благоустрою міста Києва, затверджені рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051 регулюють, зокрема, питання дотримання тиші на території міста Києва.

Здійснення самоврядного контролю за дотриманням Правил благоустрою території міста Києва та притягнення винних до адміністративної відповідальності за порушення законодавства у сфері благоустрою населених пунктів належить до компетенції Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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» – 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.