

ВИСНОВОК № 74/02-4-02/25

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

від «29» квітня 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 Сихівської районної адміністрації (25258931), вх.№ 4693/07-25 від 10 квітня 2025 року, щодо реконструкції нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на вул. [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, та додаткових матеріалів, вх.№5536/07-25 від 29.04.2025, на виконання наказу департаменту містобудування Львівської міської ради від 04.08.2022 № 91 «Про створення комісії» спеціалістами відділу самоврядного контролю за використанням та охороною земель департаменту містобудування за участю спеціалістів управління архітектури департаменту містобудування, Сихівської районної адміністрації, інспекції ДАБК проведено 17.08.2022 обстеження земельних ділянок на вул. [REDACTED], [REDACTED] у м. [REDACTED] /акт від 17.08.2022 № 42.

За результатами обстеження встановлено, що на земельній ділянці: № 1, кадастровий номер: відсутній, орієнтовною площею 0.0905 га знаходиться недобудований будинок, який складається з 9 поверхів. Станом на дату складання акта доступ до земельної ділянки обмежено металевим парканом з південно-західної частини земельної ділянки. Рішень Львівської міської ради щодо формування земельної ділянки не приймалося. Таким чином заявник вважає: ПрАТ «Ірокс» самовільно зайняв та використовує земельну ділянку № 1 для будівництва багатоповерхового будинку за відсутності відповідного рішення Львівської міської ради про надання її в користування (оренду) та за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки;

Ділянка № 2, кадастровий номер: відсутній, орієнтовною площею 0.0372 га використовується для обслуговування об'єкта будівництва, розміщеного на земельній ділянці № 1, за відсутності відповідного рішення Львівської міської ради про надання її в користування (оренду) та за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки. Рішень Львівської міської ради щодо формування земельної ділянки не приймалося. Доступ до земельної ділянки обмежено металевим парканом з південно-західної частини та південно-східної частини земельної ділянки.

Ділянка № 3 орієнтовною площею 0.1160 га частково використовується ПрАТ «Ірокс» для обслуговування об'єкта будівництва, розміщеного на земельній ділянці

№ 1. Земельна ділянка розділена на 2 частини металевим парканом. Південну частину розділеної земельної ділянки фактично використовує ПрАТ «Ірокс», за відсутності відповідного рішення Львівської міської ради про надання її в користування (оренду) та за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, північну ж частину вказаної земельної ділянки не використовують ні фізичні, ні юридичні особи.

Разом з тим, у рішенні Господарського суду Львівської області від 30.12.2020 у справі № 914/2579/17 (дата набрання законної сили 02.11.2021) 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 вул. [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 на вул. [REDACTED].

Згідно з реєстраційним посвідченням від 17.01.2001 № 010326 на об'єкт нерухомого майна будівля площею 707.4 м² по вул. [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 вул. [REDACTED], у м. [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 на вул. [REDACTED], у м. [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 вул. [REDACTED], у м. [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 здачі 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 на вул. [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]».

Відповідно до вказаного дозволу замовником та підрядником будівництва є ЗАТ «Ірокс», авторський нагляд здійснює ПП «Галтехноком».

Згідно з пунктом 1 дозволу такий наданий на підставі наступних документів:

- рішення органу влади рішення виконавчого комітету Львівської обласної ради народних депутатів № 254 від 16.04.1968;

- проектної документації у складі будівельного генерального плану, паспортів фасадів, розробленої ПП «Галтехноком»;

- документа про затвердження проектної документації наказ № 286 від 06.03.2008, реєстраційного посвідчення від 17.01.2001, рішення арбітражного суду Львівської області від 03.11.1998 № 4/3424-21/264, акти прийому-передачі від 28.12.1998.

Термін дії дозволу-до завершення будівництва.

ПрАТ «Ірокс» долучило також до матеріалів справи:

- затверджене генеральним директором ЗАТ «Ірокс» [REDACTED] завдання на проектування «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на [REDACTED]»;

- проект організації будівництва «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на вул. [REDACTED]»;

- наказ генерального директора ПрАТ «Ірокс» № 286 від 06.03.2008 «Про затвердження проектної документації», розробленої ПП «Галтехноком», на об'єкт будівництва - «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на вул. [REDACTED]»;

- експертну оцінку від 11.06.2014 № 2778.16/3127, видану ДП «Західний експертно-технічний центр Держгірпромнагляду України», про відповідність проектної документації нормативним вимогам в частині міцності, надійності та довгоочікуваності об'єкта будівництва (робочого проекту) по проекту «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною стоянкою на вулиці [REDACTED]»;

- технічний паспорт на будівлю літ. «А-1, А-1» на вул. [REDACTED]

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 на

вул. [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 вул. [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».

При цьому, у висновку судовий експерт зазначив, що реконструкція проходить шляхом надбудови та прибудови. З генплану, що міститься в матеріалах справи, вбачається, що будівництво здійснюється в межах існуючих зовнішніх стін за винятком прибудови вхідних груп, що виступають від площини фасаду.

28.10.2020 ПрАТ «Ірокс» подало виготовлений на його замовлення висновок експерта № 6139 від 28.10.2020, складений за результатами проведення судової будівельно-технічної експертизи, відповідно до якого експерт дав такі висновки:

1. Станом на день проведення огляду 02.10.2020 наявні (збережені) всі елементи несучих та огорожувальних конструкцій об'єкта нерухомого майна, позначеного в технічному паспорті літерою А-1, загальною площею 683.4 м², що розташований по вул. [REDACTED]. Об'єкт нерухомого майна позначений в технічному паспорті літерою А-1, загальною площею 363.5 м², адреса розташування вул. [REDACTED], демонтований при проведенні будівельних робіт по проекту «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на вул. [REDACTED]».

2. Будівельно-монтажні роботи, які проводяться на об'єкті нерухомості, комплексі існуючих будівель розташованих за адресою: [REDACTED] (характеристики об'єкта зазначені в технічному паспорті під літерами «А-1», «А-1», загальною площею 1046.9 м²) відповідають дозволу на виконання будівельних робіт, виданому 13.03.2008 № 12-08ж, на об'єкті будівництва «Реконструкція нежитлового приміщення під багатоквартирний житловий будинок з добудовою та надбудовою з нежитловими приміщеннями та підземною автостоянкою на вул. [REDACTED], у м. [REDACTED]».

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» – 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.