

ВИСНОВОК № 115/02-4-02/25

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

від «08» липня 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.

Член Комісії

Калиновський Є.А.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення адвоката Якубовського Олександра Олександровича в інтересах Озарко Олеси Ігорівни, Кулика Ігоря Йосиповича, Дубей Марії Іванівни, вх.№ 8186/07-25 від 23 червня 2025 року, з урахуванням додаткових матеріалів вх.№ 8837/07-25 від 08 липня 2025 року, щодо нового будівництва житлового будинку за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, заявниками порушується питання проведення позапланової перевірки об'єкта будівництва на предмет достовірності даних про об'єкт будівництва, що містяться у повідомленні про початок виконання будівельних робіт від 05.05.2025 ІУ051250429995, замовник: ТОВ «Є-ЛЕНД», щодо «Нового будівництва житлового будинку в с. Угринів, вул. [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] законності виконання таких робіт; припинення права на виконання будівельних робіт, набутого на підставі зареєстрованого повідомлення, виходячи з такого.

1. На земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] жодних будівельних робіт за повідомленням про початок виконання будівельних робіт від 05.05.2025 ІУ051250429995 не здійснювалось.

2. На земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] знаходиться 4-поверховий 20-квартирний житловий будинок, збудований ТОВ «БК Цитадель» (40672752) у 2021 році, в якому Дубей М.І., Озарко О.І., Кулик І.Й. відповідно до укладених з ТОВ «БК Цитадель» (40672752) у серпні 2022 року індивідуальних договорів купівлі-продажу «нерухомого майна, яке буде створене у майбутньому, квартир у під'їзді за будівельним [REDACTED] у багатоквартирному житловому будинку з приміщеннями громадського призначення в урочищі [REDACTED] на праві приватної власності володіють квартирами [REDACTED] які згідно з технічними паспортами (інвентарна справа №1976-07/21 ПП «БТІ Експерт») та актами передачі від грудня 2022 року мають адресу: [REDACTED]

зареєстровані у ДРРП за реєстраційними номерами об'єктів нерухомого майна: 2673744326040, 2673614826040, 2680729626040 відповідно.

3. Земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] не відповідає адреса: [REDACTED]

Івано-Франківська обл., зазначена у повідомленні про початок виконання будівельних робіт від 05.05.2025 ІУ051250429995.

Виконавчим комітетом Угринівської ради внаслідок встановлених недостовірних відомостей щодо типу об'єкта, який розташовано на земельній ділянці, ступеню його готовності, а також - суперечності із наявною у інших державних реєстрах інформацією про існуючий об'єкт будівництва на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] прийнято рішення від 11.06.2025 № б/н, яким відмовлено у задоволенні заяви від 04.06.2025 ТОВ «Є-ЛЕНД» про присвоєння (коригування) поштової адреси [REDACTED] об'єкту будівництва, розміщеному на належній ТОВ «Є-ЛЕНД» земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,1098 (далі - Рішення).

Водночас Рішення містить посилання на інформацію від 13.02.2025 про результати камеральної перевірки комісії Міністерства юстиції у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо дій державного реєстратора Тисменицької міської ради Вербицької Мар'яни Михайлівни, відповідно до якої комісією Міністерства виявлено порушення при проведенні державної реєстрації прав на квартири [REDACTED] а також деякі господарські приміщення у [REDACTED] вимог статей 3, 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію прав та їх обтяжень», пунктів 12, 40, 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затв. Постановою Кабінету Міністрів України 25.12.2015 №1127, а саме: державну реєстрацію прав проведено за відсутності відомостей у ЄДЕССБ про прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію; за відсутності відомостей у ЄДЕССБ про присвоєння поштової адреси; без пошуку відомостей у ДРРП про наявність інформації про зареєстровані заборони; за відсутності пошуку у ДРРП відомостей про речові права та їх обтяження.

Мотивувальна частина Рішення також надає інформацію щодо спору про майнові права на об'єкт, щодо якого подано заяву про присвоєння поштової адреси, зокрема, про розгляд Тисменицьким районним судом Івано-Франківської області справ: №352/913/25, 352/912/25, 352/911/25, 352/930/25 за позовом ТОВ «Є-ЛЕНД» до державного реєстратора Вербицької Мар'яни Михайлівни, відповідачів Кулика Ігоря Йосиповича, Озарко Мар'яни Михайлівни, Дубей Марії Іванівни, Сахарова Євгена Віталійовича про витребування майна з чужого незаконного володіння.

Так у позовній заяві про витребування майна з чужого незаконного володіння, визнання протиправними та скасування реєстраційних дій від 16.04.2025, позивач: ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388), Відповідач-1: Озарко Олеся Ігорівна, Відповідач-2: державний реєстратор Центру надання адміністративних послуг Тисменицької міської ради Вербицька Мар'яна Михайлівна, третя особа на стороні відповідача: ТОВ «Є-ЛЕНД» (40672752) (копія надана адвокатом Якубовським) зазначається, що 13.11.2024 року при перевірці позивачем приміщення особняку за адресою Івано-Франківський район, с. Угринів, вуя. Івана Богуна 2В на третьому поверсі в частині приміщення, обнесеного стінами, встановлено, що з невідомих причин невідомими особами встановлені двері із замком. При з'ясуванні обставин Озарко Олеся Ігорівна повідомила про придбання даної частини будинку та отримання документів (договір купівлі-продажу нерухомого майна, створеного у майбутньому № Х-294 від 25.08.2022, акт приймання-передачі нерухомого майна від 07.12.2022, витяг з переліку інвесторів від 07.12.2022), які мають підтверджувати факт купівлі-продажу частини цього приміщення та набуття на нього права приватної власності. При цьому вказані документи стосуються об'єкта нерухомого майна, яке знаходиться за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] не належною до даної будівлі.

Також у позовній заяві зазначається, що будівля - об'єкт незавершеного будівництва знаходиться на земельній ділянці кадастровий номер [REDACTED] площею 0,1098 га, яка належить на праві приватної власності позивачеві ТОВ «Є-ЛЕНД» (40672752), що підтверджується протоколом № 1 загальних зборів учасників ТОВ «Є-ЛЕНД» (40672752) від 22.02.2023, актом приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу ТОВ «Є-ЛЕНД» (40672752) від 23.02.2023.

З приводу цієї ситуації 18.11.2024 позивач звернувся до ТОВ «БК Цитадель» (40672752), на що отримав відповідь від 20.11.2024, що товариство звернулося до правоохоронних органів із заявою про незаконну реєстрацію права власності покупців за підробленими договорами купівлі-продажу нерухомого майна, що буде створене у майбутньому, за адресою [REDACTED] окрім того, рішення про присвоєння такої адреси об'єктам нерухомого майна уповноваженими органами не приймалось, документів на будівництво вказаного об'єкта немає і діяльність із його будівництва товариством не здійснювалася.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку «замовник: ТОВ «БК Цитадель» (40672752)» отримано відомості щодо п'яти декларацій про початок виконання будівельних робіт та трьох сертифікатів готовності об'єктів будівництва в урочищі «Довга нива» в [REDACTED] зокрема, такі.

- 1) Декларація про початок будівельних робіт ІФ083162380744 від 25.08.2016 «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями» за адресою: [REDACTED]

ТЕП: загальна площа об'єкту 4153.6 кв.м, 9 поверхів, 48 квартир загальною площею 4153.6 кв.м: 1-кімнатні - 16, 2-кімнатні - 16, 3-кімнатні – 16, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 278 кв.м, нежитлових 995.8 кв.м.

Сертифікат ІФ162183442179 від 10.12.2018, (ТЕП: загальна площа об'єкту 4785.6 кв.м, 9 поверхів, 54 квартир загальною площею 4153.6 кв.м: 1-кімнатні - 19, 2-кімнатні - 17, 3-кімнатні – 18, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 1116.6 кв.м). Місце розташування об'єкта: [REDACTED]

корпус не зазначено.

- 2) Декларація про початок будівельних робіт ІФ083171574088 від 06.06.2017 «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями» за адресою: [REDACTED]

ТЕП: загальна площа об'єкту 3761 кв.м, 12 поверхів, 44 квартири загальною площею 3761 кв.м: 1-кімнатні - 0, 2-кімнатні - 22, 3-кімнатні – 22, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 341.7 кв.м, нежитлових 481.9 кв.м.

Сертифікат ІУ122200828784 від 28.08.2020. Місце розташування об'єкта: [REDACTED]

[REDACTED], корпус не зазначено.

- 3) Декларація про початок будівельних робіт ІФ083170650671 від 06.03.2017 «Багатоквартирний житловий будинок з приміщеннями громадського призначення» за адресою- [REDACTED]

ТЕП: загальна площа об'єкту 3138.5 кв.м, 10 поверхів, 32 квартири загальною площею 3138.5 кв.м: 1-кімнатні - 14, 2-кімнатні - 14, 3-кімнатні – 2, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 387.8 кв.м, нежитлових 334.7 кв.м.

Сертифікат ІФ162183442285 від 10.12.2018 (ТЕП: загальна площа об'єкту 3261.8 кв.м, 10 поверхів, 36 квартир загальною площею 3261.8 кв.м: 1-кімнатні - 0, 2-кімнатні - 18, 3-кімнатні – 18, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 732.9 кв.м. Місце розташування

об'єкта: [REDACTED]

корпус не зазначено.

- 4) Декларація про початок будівельних робіт ІФ083171572701 від 06.06.2017 «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями» за адресою: [REDACTED]

ТЕП: загальна площа об'єкту 2823,4 кв.м, 12 поверхів, 33 квартири загальною площею 2823.4 кв.м: 1-кімнатні - 0, 2-кімнатні - 22, 3-кімнатні – 11, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 218.2 кв.м, нежитлових 403.3 кв.м.

Відмова у видачі сертифікату: ІУ122201207131 від 07.12.2020, ІУ122201218645 від 12.01.2021, ІУ122210216862 від 24.06.2021. Місце розташування об'єкта: [REDACTED]

Серед підстав відмови: виявлення недостовірних відомостей у поданих документах та невідповідність об'єкта проектній документації, а саме: згідно з декларацією про початок виконання робіт від 06.06.2017 № ІФ083171572701 замовником задекларовано будівництво 12-ти поверхової будівлі, а по факту здається в експлуатацію 11-ти поверхова будівля; інформація щодо кількості квартир за проектною документацією не узгоджується з інформацією за результатами технічної інвентаризації.

- 5) Декларація про початок будівельних робіт ІФ083171602115 від 09.06.2017 «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями» за адресою: [REDACTED]

ТЕП: загальна площа об'єкту 2310.1 кв.м, 8 поверхів, 28 квартир загальною площею 4153.6 кв.м: 1-кімнатні - 7, 2-кімнатні - 14, 3-кімнатні – 7, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень 275.3 кв.м, нежитлових 240.7 кв.м.

Відмова у видачі сертифікату ІУ122210329807 від 25.05.2021. Місце розташування об'єкта: [REDACTED] корпус не зазначено.

Серед підстав відмови, зокрема невідповідність об'єкта проектній документації, а саме: згідно з декларацією про початок виконання робіт від 09.06.2017 № ІФ083171572701 замовником задекларовано будівництво 8-ми поверхової будівлі, а по факту здається в експлуатацію 9-ти поверхова будівля; інформація щодо кількості квартир за проектною документацією не узгоджується з інформацією за результатами технічної інвентаризації.

Сумарна кількість житлових квартир у житлових будинках за деклараціями про початок виконання будівельних робіт ІФ083162380744, ІФ083171574088, ІФ083170650671, ІФ083171572701, ІФ083171602115 складає 185 (сто вісімдесят п'ять) та, у разі наскрізної нумерації квартир, не охоплює квартири заявників за №№ 301, 309, 299.

Одночасно шляхом пошуку за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] у ЄДЕССБ наявні такі відомості:

- Повернення на доопрацювання повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 18.11.2024 ІУ051241114598 «Нове будівництво житлового будинку в [REDACTED]

обл.», замовник: ТОВ «Є-ЛЕНД (45130388), підстави відмови: в проектній документації РД01:4737-6587-5043-6371 редакція № 1 не дотримані вимоги пункту 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", а саме: поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди, що унеможлиблює внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності; відсутність обов'язкової експертизи проектної документації на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами - в частині міцності, надійності, довговічності, згідно з пунктом 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», унеможлиблює внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

- Повернення на доопрацювання повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 03.01.2025 ІУ051241227664 «Нове будівництво житлового будинку в [REDACTED]

[REDACTED]: ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388), підстави відмови: перевищено відсоток забудови земельної ділянки відповідно до містобудівних умов та обмежень; відсутність обов'язкової експертизи проектної документації (PD01:0698-3710-0030-5366 Редакція №2) на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами - в частині міцності, надійності, довговічності, згідно з пунктом 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», унеможливує внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

- Повернення на доопрацювання повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 01.04.2025 ІУ051250331548 «Нове будівництво житлового будинку в [REDACTED]

[REDACTED] замовник: ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388), підстави відмови: перевищено відсоток забудови земельної ділянки відповідно до містобудівних умов та обмежень; відсутність обов'язкової експертизи проектної документації (PD01:0698-3710-0030-5366 Редакція №2) на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами - в частині міцності, надійності, довговічності, згідно з пунктом 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», унеможливує внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

- Реєстрація повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051250429995 від 05.05.2025 «Нове будівництво житлового будинку [REDACTED] Угринівської сільської [REDACTED] замовник: ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388), ТЕП: загальна площа об'єкта 1707.03 кв.м, кількість поверхів: 1 підземний, 3 надземні поверхи + 1 мансардний, код ДКБС 1110.3 будинки садибного типу. Проектування об'єкта здійснено на підставі містобудівних умов та обмежень №43 від 27.09.2019, виданих Відділом містобудування і архітектури Тисменицької районної державної адміністрації, реєстраційний номер у ЄДЕССБ МУ01:0768-4845-3812-3688 (далі - МУО), статус: діючий. Назва об'єкта будівництва згідно з МУО: «Нове будівництво житлового будинку в [REDACTED]

[REDACTED] обл.», земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] Наявність містобудівних умов та обмежень підтверджено у ЄДЕССБ 13.08.2024 підписом начальника відділу Онищенка Леоніда Григоровича.

- Повернення на доопрацювання декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 01.07.2025 ІУ101250618838 «Нове будівництво житлового будинку», підстави відмови: встановлено недостовірні відомості щодо місцезонашування об'єкта будівництва, а саме згідно відомостей в ДРРП, адреса об'єкта будівництва зареєстрована за іншим кадастровим номером; техніко-економічні показники в проектній документації не відповідають техніко-економічним показникам в технічній інвентаризації, а саме: за відомостями у проектній документації загальна площа приміщень - 1589.4 кв.м, кількість поверхів - 3, кількість надземних поверхів - 3, нежитлова площа - не зазначено, проте згідно з технічною інвентаризацією загальна площа приміщень - 1627.3 кв.м, кількість поверхів - 5, кількість надземних поверхів - 4, нежитлова площа - 1000.4 кв.м; відповідно до Постанови №488 від 12.05.2023 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації», відсутні відомості щодо графічних матеріалів (схематичний план, плани поверхів) у технічній інвентаризації.

МУО видано за заявою Бернацької Світлани Григорівни.

Деталізована інформація з ДРРП щодо земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] надає відомості про подальший перехід права власності на неї

03.10.2019 від Бернацької С.Г. до Туренка Юрія Володимировича, а 23.02.2023 до ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388).

Відповідно до частини 11 статті 22¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» якщо інформація та документи, що підлягають внесенню до електронної системи, внесені до неї, такі інформація та документи вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою. Якщо інформація та документи, що підлягають внесенню до електронної системи, є недостовірними і були внесені до неї, третя особа може посилається на них у спорі як на достовірні. Третя особа не може посилається на них у спорі у разі, якщо вона знала або повинна була знати про те, що такі відомості є недостовірними.

За сукупними даними Комісією вбачається, що 04.06.2025 замовнику ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388) стало відомо про задвоєння адреси з суміжною ділянкою, у зв'язку з чим він звернувся до виконавчого комітету Угринівської ради щодо коригування адреси, але внести зміни до повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 05.05.2025 ІУ051250429995 неможливо у зв'язку відмовою виконавчого комітету.

Існування об'єкта самочинного будівництва з поквартирним заселенням заявників у ньому підтверджено станом на 13.11.2024 та відображено у матеріалах судових справ № 352/913/25, 352/912/25, 352/911/25, 352/930/25 за позовом ТОВ «Є-ЛЕНД» (45130388). Самочинна реконструкція захоплених приміщень у об'єкті незавершеного будівництва інкримінується заявникам.

Відповідно до абзацу десятого пункту 7 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553, під час проведення позапланової перевірки підлягають контролю виключно питання, які стали підставою для проведення такої перевірки.

Проте питання самочинного будівництва на земельній ділянці з кадастровим номером 2625886801:02:021:0216 та невідповідності функціонального призначення будівлі (багатоквартирний будинок) цільовому призначенню земельної ділянки (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) заявниками не порушується.

Доведення вчинення шахрайських дій групою осіб не належить до компетенції ДІАМ.

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 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 достовірності даних у зареєстрованому повідомленні про початок виконання будівельних робіт від 05.05.2025 ІУ051250429995, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І.В.
Член Комісії	[підпис]	Калиновський Є.А.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.