

ВИСНОВОК № 173/02-4-02/25

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

від «21» жовтня 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

Калиновський Є.А.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Костюка Максима Сергійовича, скерованого листом Звягельського районного управління цивільного захисту та превентивної діяльності ГУ ДСНС України у Житомирській області, вх.№ К/3209/08-25 від 07 жовтня 2025 року, щодо самочинного будівництва 3-поверху у ТРЦ за адресою: [REDACTED] з урахуванням звернень вх.№ К/3334/08-25 від 20 жовтня 2025 року, вх.№ К/3347/08-25 від 20 жовтня 2025 року та додаткових матеріалів, вх.№ К/3356/08-25 від 21 жовтня 2025 року.

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

Відповідно до матеріалів звернень, додаткових матеріалів та усних пояснень за адресою: [REDACTED] функціонує 3-поверхова будівля ТРЦ, що несе загрозу життю та здоров'ю людей, які перебувають як у середині будівлі, так і зовні.

Моніторингом інформації, яку містить Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) заявником встановлено, що 26.08.2024 за № ІУ101240826168 ДІАМ зареєстровано декларацію про готовність до експлуатації об'єкта «Нове будівництво магазину з допоміжними приміщеннями за адресою: [REDACTED]». Згідно з зазначеними у декларації техніко-економічними показниками, кількість поверхів будівлі - 2, загальна площа - 1245,7 кв.м.

Водночас самочинна 3-поверхова будівля ТРЦ має площу понад 2000 кв.м.

Заявник наголошує на виявлені порушення та невідповідності вимогам ДБН, а саме:

- відсутність паркувальних місць (для персоналу і клієнтів);
- відсутність укриття цивільного захисту;
- відсутні елементи інклюзивності та засоби доступності;
- відсутня приточно-витяжна вентиляція;
- відсутні пожежні розриви до суміжної забудови;
- відсутні аварійні та резервні виходів (у т.ч. у дитячому центрі «Пальма»);
- перевищення висоти (поверховості) будівлі та відступів;
- застосування горючих матеріалів у оздобленні фасаду будівлі, що заборонено ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

Не дотримано вимоги ДБН Б.2.2-23:2019 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», В.2.2-9:2018

«Громадські будинки та споруди. Основні положення» із забезпечення доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ, які містяться у декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 26.08.2024 ІУ101240826168 «Нове будівництво магазину з допоміжними приміщеннями за адресою: [REDACTED] область» (статус документа: «діючий»), замовник: Пуха Андрій Миколайович, встановлено наявність первинної технічної інвентаризації ТІ01:2513-1348-8606-1285 редакція №1 від 25.08.2024 (статус: «архівний») на нежитлову будівлю магазин з допоміжними приміщеннями, підстава: перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (у тому числі після проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт (за повідомленням про початок виконання будівельних робіт ІУ051240427987, кадастровий номер земельної ділянки: [REDACTED] суб'єкт технічної інвентаризації: ФОП Валентин Сичик Вячеславович [REDACTED] зведено 2-поверхову будівлю загальною площею 1245,7 кв.м.

Відповідно до технічного паспорту (документ № 84/2024 від 25.08.2024) підсумкові показники об'єкта нерухомого майна, тип: 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 - загальна площа: 1245.7 кв.м.

Згідно з інформацією з ДРРП державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 2996620918080 відбулась 27.08.2024 на підставі витягу з Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ, серія та номер: ІУ101240826168, власник: Пуха Андрій Миколайович.

09.09.2024 речове право Пухи А.М. припинено у зв'язку з договором дарування, серія та номер: 5470, виданого 09.09.2024, видавник: Плюйко В.П., приватний нотаріус Звягельського районного нотаріального округу Житомирської області, обдарована особа: Пуха Лідія Михайлівна.

18.07.2025 10:22:38, Веретельником Олександром Володимировичем (Баранівська міська рада Житомирської області, Житомирська обл., індексний номер рішення: 79970543) до ДРРП було внесено зміни - опис виправлень: загальна площа (кв.м): 1245.7 змінено на загальна площа (кв.м): 2003.5. Підстава: інший тип договору, довідка з БТІ, серія та номер: 13, видавник: ФОП Сичик В.В.; технічний паспорт (витяг з ЄДЕССБ), серія та номер: ТІ01:4440-8483-9887-8037, виданий 11.07.2025.

За параметром пошуку «ТІ01:4440-8483-9887-8037» у ЄДЕССБ наявні відомості, що інвентаризація здійснена за бажанням замовника/власника об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва Пухи Лідії Михайлівни.

Відповідно до технічного паспорту (№ 116/2025 від 10.07.2025), суб'єкт технічної інвентаризації: ФОП Валентин Сичик Вячеславович [REDACTED] підсумкові показники об'єкта нерухомого майна, тип: існуючий об'єкт нерухомого майна (згідно правовстановлюючого документа), - загальна площа: 2003.5 кв.м.

Водночас в ЄДЕССБ відсутні відомості щодо проектної документації, документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта площею 2003.5 кв.м, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Відповідно до частини 8 статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Разом з тим, 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.

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» – 6, «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>	Калиновський Є.А.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.