

ВИСНОВОК № 109/02-4-02/25

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

від «24» червня 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	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення звернення Петренка Олексія Володимировича, вх.№ П/1569/08-25 від 04 червня 2025 року, щодо реконструкції закладу громадського харчування за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення та усних пояснень, на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] яка належить місту, за адресою: [REDACTED] забудовник здійснює будівництво багатоповерхового житлового будинку без дозвільних документів, з грубим порушенням містобудівного законодавства та державних будівельних норм, на території водоохоронної зони та прибережній захисній смузі водойми Підбірна, що в подальшому може загрожувати екологічною катастрофою.

Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] перебуває у користуванні Джери Сергія Петровича за договором оренди від 18.06.2004 № 63-6-00134 (дата закінчення дії 18.06.2029) для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу відпочинку (кафе з літнім майданчиком).

Джера Сергій Петрович та ТОВ «Козачок Осокорки» (40925194) отримали дозвіл на виконання будівельних робіт на реконструкцію закладу громадського харчування. Натомість будують багатоповерховий житловий будинок з закладом харчування, підземним паркувальним майданчиком.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку [REDACTED] наявні відомості щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт ІУ013210906684 від 11.09.2021, статус: діючий, «Реконструкція закладу громадського харчування за адресою: [REDACTED] проектної документації PD01:6960-9265-4823-1200, проектувальник ТОВ «СТАТУС БУД-2» (41548493), генерального підрядника ТОВ «СТАТУС БУД-2» (41548493).

Разом з тим згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань наявний запис 1010231110008000352 від 27 вересня 2022 року про припинення юридичної особи ТОВ «СТАТУС БУД-2» (41548493) на підставі рішення про припинення.

Відомості щодо зміни генерального проектувальника та генерального підрядника до ЄДЕССБ не внесені.

Відповідно до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Згідно з даними містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за реєстраційним номером у ЄДЕССБ MU01:9681-6040-8803-9269, територія ділянки будівництва належить до садибної забудови, розташована в зоні охоронюваного ландшафту, частина ділянки потрапляє в прибережно-захисну смугу об'єкта водного фонду, знаходиться в зоні підтоплення ґрунтовими водами, складних інженерно-геологічних та техногенних умовах, що передбачають розроблення заходів, спрямованих на захист території від зсувів.

Гранично допустима висотність будинків, будівель і споруд – 13,95 м (відповідно до намірів замовника), поверховість – не більше 3-х поверхів без врахування мансарди, відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Відповідно до наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 23.04.2024 № 355 «Про погодження здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю», на підставі заяви ГО «СВАРОЖИЧІ» від 12.02.2024 №1202-2024/1, зареєстрованої ДІАМ 12.02.2024 за № Б/384/08-24, з урахуванням висновку Комісії від 20.02.2024, відповідно до наказу ДІАМ від 30.05.2024 № 98 «Про проведення позапланової перевірки», у період з 07.06.2024 по 19.06.2024 головними інспекторами Першого відділу державного архітектурно-будівельного контролю Департаменту державного архітектурно-будівельного контролю ДІАМ (далі – посадові особи ДІАМ) було проведено позапланову перевірку на об'єкті будівництва за адресою: [REDACTED] на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] (далі – Об'єкт будівництва).

У зв'язку з відмовою одного із суб'єктів містобудування, щодо якого здійснювався державний архітектурно-будівельний контроль, у допуску посадових осіб ДІАМ до проведення позапланової перевірки та відсутності іншого суб'єкта містобудування, уповноважених осіб (за довіреністю) на Об'єкті будівництва під час перевірки складено акт про недопущення посадових осіб ДІАМ на об'єкт будівництва для виконання покладених на них функцій від 19.06.2024 і, враховуючи наявність порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил, а саме: пункту 3 частини 1 статті 34, частини 1 статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», абзацу 3 пункту 5 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою КМУ від 13 квітня 2011 № 466, складено протокол про адміністративне правопорушення від 19.06.2024 та протокол про правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 21.06.2024, видано 2 (два) приписи про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил від 21.06.2024 з вимогою допустити посадових осіб ДІАМ на Об'єкт будівництва, а також забезпечити присутність суб'єктів містобудування або уповноваженої особи на Об'єкті будівництва у термін до 05.06.2024. Складено постанову по справі про адміністративне правопорушення від 01.07.2024 № 8/24/02-1-08 та постанову про накладення штрафу за правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 02.07.2024 № 16-2024/02-1-10.

Відповідно до наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 09.08.2024 року № 847 «Про погодження здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю», на підставі приписів про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил від 21.06.2024, наказу ДІАМ від 19.08.2024 № 142 «Про проведення позапланової перевірки» посадовими особами ДІАМ у період з 21.08.2024 до 03.09.2024 мала бути проведена позапланова перевірка на об'єкті будівництва за адресою: [REDACTED] м. Київ на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

У зв'язку з невиконанням вимоги приписів від 21.06.2024 та у зв'язку з недопущенням посадових осіб ДІАМ до проведення позапланової перевірки на Об'єкті будівництва стосовно

суб'єктів містобудування було складено акт про недопущення посадових осіб ДІАМ для виконання покладених на них функцій від 02.09.2024 і враховуючи наявність порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил, а саме: частини 8 статті 7, частини 1 статті 12 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пункту 1 частини 3 статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та підпункту 1 пункту 11 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553, складено 2 (два) протоколи про адміністративне правопорушення від 02.09.2024 та 2 (два) протоколи про правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 02.09.2024. Складено 2 (дві) постанови по справі про адміністративне правопорушення від 13.09.2024 № 13/24/02-1-08 та від 13.09.2024 № 14/24/02-1-08 та складено постанови 2 (дві) про накладення штрафу за правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 13.09.2024 № 17-2024/02-1-10 та від 13.09.2024 № 18-2024/02-1-10.

Абзацом сімнадцятим частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, у разі систематичного (два і більше разів підряд) перешкоджання проведенню перевірки посадовим особам органу державного архітектурно-будівельного контролю, невиконання вимог приписів посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю щодо усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності, встановлених під час перевірки, а саме: порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, проектної документації на будівництво об'єкта, будівельних норм і правил, а також в інших випадках, визначених цим Законом, відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю звертається до суду із позовом про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт.

За наслідком порушень, що підтверджуються матеріалами зазначених позапланових заходів, Юридичному департаменту ДІАМ доручено підготувати позов про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт.

Абзацом сімнадцятим частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, неподання органом державного архітектурно-будівельного контролю позову до адміністративного суду про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт протягом двох місяців з дня закінчення строку для усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил, визначеного у приписі про зупинення підготовчих або будівельних робіт, або постановлення судом ухвали про відмову у відкритті провадження у справі, про залишення позову (заяви) без розгляду, є підставою для відновлення виконання підготовчих та/або будівельних робіт (крім випадків, якщо підготовчі та/або будівельні роботи зупинені через ненабуття права на їх виконання).

Відповідно до положень частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» однією з підстав для проведення позапланової перевірки є звернення фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Повторне проведення позапланової перевірки за тим самим фактом (фактами), що був (були) підставою для раніше проведеної позапланової перевірки об'єкта будівництва чи суб'єктів містобудування, забороняється.

Разом з тим відповідно до матеріалів звернення та наданої фотофіксації будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення на першому поверсі вже завершується.

Однак, заявником наголошується. Об'єкт будівництва не забезпечено централізованою каналізацією, внаслідок чого забудовник здійснює облаштування споруди для збору господарсько-фекальних вод.

Для цієї мети впритул до водойми Підбірна вирито котлован, здійснюються роботи з монтажу арматурного каркасу підшви та стін басейну-резервуару для подальшого бетонування.

Звернення Петренка Олексія Володимировича не було предметом розгляду Комісії та підставою для вищезазначених позапланових заходів ДІАМ, містить нові обставини щодо Об'єкта будівництва, підтверджені фотофіксацією.

Матеріалами звернення доведено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси мешканців Дарницького району м. Києва мікрорайону «Осокорки», завдання шкоди навколишньому природному середовищу.

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: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

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.