

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

Скряга О. В.

матеріалів, вх. № С/3785/08-26 від 15 вересня 2026 року.

Щільність забудови становить понад 60%-90% території, висотність 4-5 поверхів (наведені відомості не підтверджено). Порушуються будівельні обмеження, відсутні

технічні розриви та санітарно-захисні зони, відсутній дренаж – поверхневі та паводкові води (медичний центр, будівлі храмового комплексу) стікають безпосередньо на сусідні ділянки, підтоплюють їх, потужні акустичні системи (стадіон, церква) за відсутності захисних екранів і «зелених бар'єрів» створюють шумове забруднення, прожектори з висоти понад 6 м «засліплюють» простір сусідніх ділянок. Експлуатація комерційних споруд спричиняє шкідливий вплив на фізичне і ментальне здоров'я мешканців будинків, істотно погіршує умови використання сусідніх земельних ділянок. Будівництво є самочинним, а зазначені земельні ділянки використовуються не за цільовим призначенням.

Згідно з даними ДЗК земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED] (цільове призначення – 01.05 для індивідуального садівництва), [REDACTED] (цільове призначення – 01.06 для колективного садівництва) перебуває у власності Лавренко Людмили Георгіївни; земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (цільове призначення – 01.06 для колективного садівництва) перебувають у власності Лавренка Миколи Миколайовича; земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] (цільове призначення – 01.05 для індивідуального садівництва) перебуває у власності Драган Ніни Вікторівни, водночас її межі накладаються на земельну ділянку з кадастровим номером [REDACTED], що перебуває у власності Лавренка Миколи Миколайовича, дата державної реєстрації 05.04.2018.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметром пошуку «замовник: Лавренко Микола Миколайович» наявні відомості щодо:

– реєстрації Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції України у Київській області декларації про готовність об'єкта до експлуатації КС 141182641620 від 21.09.2018, найменування згідно з будівельним паспортом: «Будівництво садового будинку, господарських будівель та споруд», поштова/будівельна адреса: [REDACTED]

[REDACTED], діл. №№ 2, 3, 4, 28, б/н; ТЕП: загальна площа об'єкту: 13.7 кв.м, нежитлові будівлі об'єкта: 378.4 кв.м. На підставі зазначеної декларації у ДРРП зареєстровано право власності на садовий будинок літ. «А», господарський блок літ. «Б», ганок літ. «б», ганок літ. «б1», ганок літ. «б2», №1 спортивний майданчик, №2 ворота, №3 ворота, №4 огорожа, адреса: [REDACTED]

[REDACTED], реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1657381732208, дата державної реєстрації 27.09.2018;

– реєстрації Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції України у Київській області декларації про готовність об'єкта до експлуатації КС 143152880020 від 15.10.2015, найменування згідно з проектом будівництва: «Реконструкція садового будинку під «Центр естетично-спортивного розвитку дитини», [REDACTED]

[REDACTED]. На підставі зазначеної декларації у ДРРП зареєстровано право власності на «Центр естетично-спортивного розвитку дитини», загальна площа (кв.м): 1204.9, запис: Центр естетично-спортивного розвитку дитини - літ. А; споруди - № I, № II, адреса: [REDACTED]

██████████ (земельна ділянка місця розташування: реєстраційний номер: 665934232208, площа: 0.3214 га (наразі це к.н..з.д. ██████████), реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 858872332208, дата державної реєстрації 22.02.2016.

Крім того, згідно з відомостями ДРРП у власності Лавренка Миколи Миколайовича перебуває громадський будинок з (допоміжними) будівлями та спорудами, складові частини: храм «А» (725 кв.м), трапезна «Б» (1123.8 кв.м), капличка «В» (57.9 кв.м), дзвіниця «Г» (69.6 кв.м), адреса: ██████████, ██████████,

документи подані для реєстрації: довідка про показники об'єкта нерухомого майна № 164 від 17.07.2019, видавник: ПП «КБС-100», довідка б/н від 17.07.2019, видавник: ГО СТ «Чайка», реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1875807632208, дата державної реєстрації 18.07.2019.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «замовник: Лавренко Людмила Георгіївна» наявні відомості щодо реєстрації Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції України у Київській області декларації про готовність об'єкта до експлуатації КС 18212219166, найменування згідно з проєктом будівництва: «Садовий будинок з господарськими будівлями», ██████████, ██████████, технічна інвентаризація №426 від 27.04.2012 виконана Бориспільським БТІ, загальна площа - 289.3 кв.м, Водночас згідно з відомостями ДРРП зазначеній адресі відповідає к.н.з.д. ██████████, що не є предметом звернення. Інші відомості в архівній складовій ЄДЕССБ не виявлено.

Разом з тим, шляхом пошуку ДРРП за параметром запиту «Лавренко Людмила Георгіївна» отримано відомості щодо державної реєстрації права власності на садовий будинок «А» загальною площею 97.2 кв.м з вбудованими нежитловими приміщеннями медичного центру «Б» загальною площею 1406.4 кв.м, адреса: ██████████, ██████████,

документи, подані для державної реєстрації: довідка про показники об'єкта нерухомого майна №104 від 19.10.2018, видавник: ПП «КБС-100», реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1693495132208, дата державної реєстрації 12.11.2018.

Згідно із положеннями статті 2 Закону по «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 права власності на зазначені у зверненні об'єкти відсутні.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 303) та з урахуванням положень абзаців п'ятого, восьмого, дев'ятого частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на період воєнного стану заборонено здійснення планових заходів державного архітектурно-будівельного контролю в цілому та позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю не передбачених підпунктами «а», «б», «в» пункту 1, підпункту 1 пункту 2, пункту 11 Постанови № 303.

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 7³ 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.

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.