

ВИСНОВОК № 119/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «22» липня 2025 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Заступник Голови Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І.В.

Рябчинський А.М.

Віннік О.Ю.

Сударенко Д.В.

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Влодова Олександра Петровича, вх.№ В/2056/08-25 від 10 липня 2025 року, щодо реконструкції вбудовано-прибудованого приміщення з розширенням за рахунок прибудови під кафе за адресою: [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ 9541/07-25 від 22 липня 2025 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах, та наданих усних пояснень за адресою: [REDACTED] проведено підготовчі роботи для реалізації проекту реконструкції вбудовано-прибудованого приміщення з розширенням за рахунок прибудови під кафе по [REDACTED] чим порушуються права заявника, як власника сусіднього приміщення.

Заявник зазначає, що будівництво загрожує його енергетичній безпеці.

Внаслідок установленого будівельного паркану заявник не може користуватися власним нерухомим майном: нежитловим приміщенням, розташованим за цією ж адресою, зокрема, позбавлений можливості знімати покази з власного електролічильника, встановленого на стіні приміщення, зовнішня сторона якого проходить по межі земельної ділянки, наданої у користування ПП «ІДЕАЛ» (31478247).

Електролічильник та інші комунікації встановлені заявником задовго до набуття ПП «ІДЕАЛ» права власності на суміжні приміщення.

Водночас відповідно до наданої фотофіксації, тимчасового обмеження зазнав лише доступ до електролічильника.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «[REDACTED]», наявна інформація про повернення на доопрацювання повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051250526416 від 28.05.2025, назва об'єкта «Реконструкція вбудовано-прибудованого приміщення з розширенням за рахунок прибудови під кафе по [REDACTED]», підстава: наміри забудови не відповідають цільовому призначенню земельної ділянки.

Містобудівними умовами та обмеженнями за реєстраційним номером у ЄДЕССБ MU01:7080-9560-9287-6659, №А3627080956067710833 від 07.05.2025, статус: діючий, видавник: Виконавчий комітет Вознесенської міської ради, визначено:

- кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED], площа: 0.0195 га, цільове призначення: 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Функціональне призначення: Г-5 (торгівельна зона) згідно з документом: Реконструкція вбудовано-прибудованого приміщення з розширенням за рахунок прибудови під кафе - відповідає містобудівної документації «План зонування території (зонінг)» [REDACTED], затвердженого рішенням Вознесенської міської ради від 30 листопада 2015 року № 6. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає. Документ на земельну ділянку: витяг з Державного земельного кадастру, номер витягу: НВ-9958933342025, дата формування: 15.04.2025, Витяг з Державного реєстру речових прав, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2924485048102, документи, подані для державної реєстрації: договір оренди землі, серія та номер: №081/2024, видавник: укладений між сторонами, виданий від 23.04.2024.

- До початку проектування реконструкції вбудовано-прибудованого приміщення з розширенням за рахунок прибудови під кафе по [REDACTED] в [REDACTED] [REDACTED] отримати нотаріальну згоду у власника об'єкта нерухомого майна, який розташований по [REDACTED] та отримати згоду балансоутримувача (управителя, ОСББ тощо) багатоквартирного житлового будинку розташований по [REDACTED], власників (співвласників) приміщень, інтереси яких зачіпаються на наміри щодо будівництва прибудови, влаштування вхідної групи та її елементів, на порушення благоустрою прибудинкової території для влаштування підходу до вхідної групи. Забезпечити належні умови експлуатації житлових та нежитлових приміщень будинку, територій та об'єктів на прибудинковій території. Архітектурне рішення прибудови та вхідної групи запроектувати з урахуванням стилістичних особливостей будинку. Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, виконаних спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію. Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реконструкції об'єкту. Під'їзд до об'єкта запроектувати з врахуванням існуючої пішохідно-транспортної схеми обслуговування житлового будинку, не порушуючи умов експлуатації прибудинкової території. Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно – відновлюваної техніки. Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДБН В.2.2–40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, ДБН А.2.2–3–2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2–9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2–12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173–96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1–7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2–14–2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН Б.2.2–5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2–40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)», ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення».

Відповідно до проектної документації за реєстраційним номером у ЄДЕССБ PD01:3702-6313-4968-3949 доступ до стіни заявника, на якій розміщено лічильник по вісі «Б» в межах вісей «1» - «2», забезпечено, демонтується тераса, на якій розташовано квітник, примикання до стіни заявника не заплановано.

Відповідно до статей 99, 100 Земельного кодексу України власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення земельного сервітуту на право проходу. Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

Підпунктом 6 пункту «б» частини першої статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено: повноваження з вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом, належать до відання виконавчих органів сільських, селищних та міських рад.

Разом з тим, 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.