



## ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

---

11/10-915

10.11.2017

**Департамент з питань державного  
архітектурно-будівельного  
контролю міста Києва**

Надсилаємо адресований Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва депутатський запит народного депутата України Левченка Ю. В., оголошений на засіданні Верховної Ради України 10 листопада 2017 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

**Додаток:** депутатський запит на 5 арк. у 1 прим.

**А. ПАРУБІЙ**



## НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5; тел.: (044)209-40-56;  
pryimalnia.levchenko@gmail.com

Вих. № ЗТ-031-1309/2004

Від 19.10.2017 р.

Департамент з питань  
державного архітектурно-  
будівельного контролю міста  
Києва

Адреса: вул. Хрещатик, 32, м.  
Київ, 01001

Е-пошта: [dabk@kievcity.gov.ua](mailto:dabk@kievcity.gov.ua)

*Щодо усунення порушень містобудівного  
законодавства на вул. Ризька, 19-А в  
Шевченківському районі міста Києва*

### ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

До мене як до народного депутата України звернулися мешканці будинків, розташованих навколо земельної ділянки на вулиці Ризькій, 19-а зі скаргами на реальні ризики для свого життя і здоров'я у зв'язку з розташуванням в безпосередній близькості до їхніх житлових будинків (садибна забудова) незаконно зведеної споруди ЖК «Прибалтійський» за адресою: м. Київ, вул. Ризька, 19-а.

Так, зазначене будівництво отримало низку приписів від контролюючих органів як у сфері містобудування, так і від підприємств та служб, які відповідають за експлуатацію та безпечне функціонування газової та електромережі, системи водопостачання та водовідведення, пожежну безпеку та служби з питань надзвичайних ситуацій.

Окрім того, Департамент державної архітектурно-будівельної інспекції в місті Києві наказом від 15.10.2015 №14 скасував забудовникові декларацію про початок виконання будівельних робіт з будівництва комплексу індивідуальних малоповерхових зблокованих житлових будинків від 20.08.2015 року №КВ 083152320047 у зв'язку з поданням недостовірної інформації та наявності інших порушень містобудівного законодавства.

Додатково повідомляю, що на моє депутатське звернення отримано відповідь, що Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київради не надавав забудовнику ЖК «Прибалтійський» містобудівні умови та обмеження земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Ризька, 19-а, окрім того, проектна документація даного будівництва на розгляд не подавалася та не була зареєстрована в містобудівному кадастрі.

Варто також зазначити, що земельна ділянка розміщена на зсувонебезпечній території, а перед початком будівництва не було проведено геологічних вишукувань. Це зумовило, з-поміж іншого, і зсуви ґрунтів на території сусіднього житлового будинку, руйнування огорожі та засипання території двору приватної садиби. Також на території «замороженого» будівельного майданчика знаходиться будівельний кран, за яким не слідкують відповідальні особи, а з огляду на постійний зсув ґрунтів зі сторони розміщення крану, існує реальна небезпека падіння крану на суміжний будинок садибного типу, відстань до якого складає менше 10 метрів. Це створює реальну небезпеку для життя і здоров'я мешканців цього будинку, серед яких двоє неповнолітніх.

Додатково варто зазначити, що особи, які охороняють будівельний майданчик, систематично незаконно приєднуються до комунікаційних мереж суміжних землевласників (електропостачання, водопостачання та водовідведення, колодязь пожежного гідранта тощо), що, окрім незручностей та необхідності проведення перманентного ремонту даних мереж, також створює додатковий ризик виникнення надзвичайних ситуацій. Адже незаконне втручання в мережу електропостачання може викликати займання та пожежі, а перекриття крану пожежного гідранту (що робиться для підведення води на території будівельного майданчика) зумовлює неможливість гасіння пожежі навіть за умови прибуття пожежників.

Також існує ризик обвалу всієї незаконної споруди, адже її поверховість перевищила допустиму висотність забудовник на даній території, а сама недобудова знаходиться на зсувонебезпечних ґрунтах, де постійно мешканцями спостерігається зсув ґрунтів.

**Зважаючи на все вищезазначене, неусунення порушень містобудівного законодавства створює реальну небезпеку для життя і здоров'я людей, які проживають на суміжній із будівельним майданчиком території та в безпосередній (подекуди менше 10 метрів) близькості до нього.**

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про архітектурну діяльність», будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) об'єкта архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації, державних стандартів, норм і правил у порядку, визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно зі ст. 10 Закону України «Про архітектурну діяльність», для забезпечення під час забудови територій, розміщення і будівництва об'єктів архітектури додержання суб'єктами архітектурної діяльності затвердженої містобудівної та іншої проектної документації, вимог вихідних даних, а також з метою захисту державою прав споживачів будівельної продукції здійснюється в установленому законодавством порядку державний архітектурно-будівельний контроль та нагляд.

Згідно з ч. 2 ст. 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі виявлення інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю **факту подання недостовірних даних**, наведених у надісланому повідомленні чи зареєстрованій декларації, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного

документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту або будівельного паспорта реєстрація такого повідомлення або декларації підлягає скасуванню інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Про скасування повідомлення або декларації замовник письмово повідомляється протягом трьох робочих днів з дня скасування

Відповідно до ч. 5. ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- затвердження проектної документації;
- виконання підготовчих та будівельних робіт;
- прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Отже, забудовником порушено встановлений законодавством України порядок будівництва, з чим безпосередньо пов'язане дотримання державних стандартів будівельних норм і правил.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (згідно з редакцією, чинною на період виконання будівельних робіт), замовник має право виконувати будівельні роботи після, зокрема, реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про початок виконання будівельних робіт - щодо об'єктів будівництва, що належать до I-III категорій складності.

Відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України, житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

При зведенні зазначеного самочинного об'єкту порушено не один, а всі вищевказані пункти, а саме:

- земельна ділянка була відведена під будівництво малоповерхових зблокованих будиночків, у той час, як здійснювалося будівництво 9-поверхового будинку;
- будівельні роботи виконувалися без документа, який дає право на їх здійснення (на час ведення будівельних робіт декларація на виконання будівельних робіт була скасована, у судовому порядку не відновлена);
- відсутній належним чином затверджений проект будівництва;
- будівництво здійснено з істотними порушеннями будівельних норм і правил, що загрожує життю і здоров'ю людей.

Згідно з абзацом 1 ч. 7 ст. 376 ЦК України у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво.

Відповідно до ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

Оскільки будівля є нерухомим майном, що пов'язане фундаментом із землею та створене з відповідних будівельних матеріалів і конструкцій, поєднаних між собою в певній технологічній послідовності, визначеній проектною документацією, державними будівельними стандартами, нормами і правилами, то дії забудовника (самочинне будівництво) становлять суспільну загрозу життю та здоров'ю людей, підвищену небезпеку для довкілля, оскільки немає даних про те, чи має створена будівля належну міцність, стійкість та експлуатаційну надійність.

З огляду на вищезазначене, на невиконання раніше виданих приписів щодо усунення порушень у сфері містобудування, реальну загрозу для життя і здоров'я людей, –

### **ПРОШУ:**

- 1. Зважаючи на те, що забудовникові ЖК «Прибалтійський», неодноразово було видано припис на усунення порушень містобудівного законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил, що не були виконані у строк добровільно, а також з огляду на порушення законних прав та інтересів інших осіб шляхом спричинення реального ризику для їхнього життя і здоров'я, звернутися до суду з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта будівництва.**

2. У випадку, якщо з будь-яких причин, раніше видані приписи не можуть вважатися виконаними передумовами для звернення з відповідним позовом до суду, прошу вжити всіх передбачених чинним законодавством заходів для наявності підстав для звернення до суду, у т.ч., але не виключно, видавши приписи припис на усунення порушень містобудівного законодавства у сфері містобудівної діяльності, а після їх невиконання – звернутися до суду щодо знесення самочинного об'єкта будівництва.
3. Ужити інших заходів у межах власної компетенції для недопущення ведення незаконних будівельних робіт та запобігти порушенню прав та законних інтересів мешканців навколишньої садибної забудови.

**З повагою,  
народний депутат України**



**Ю.В. Левченко**