



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-1207

16.07.2021

Виконуючому обов'язки директора
Департаменту Державної
архітектурно-будівельної інспекції у
Київській області

ПЯНКІВСЬКОМУ Ю.І.

Шановний Юрію Івановичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Мамки Г. М., оголошений на засіданні Верховної Ради України 16 липня 2021 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Голові Верховної Ради України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: депутатський запит на 7 арк. у 1 прим.

З повагою

Дмитро РАЗУМКОВ



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

Україна, 01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5

№ 14799/14-2

«15» липня 2021 р.

Департамент Державної
архітектурно-будівельної інспекції
у Київській області
В.о. директора Департаменту –
Пянківському Ю. І.

Щодо надання інформації
про забудову земельної ділянки за адресою:
Київська область, м. Бориспіль,
вулиця Київський Шлях, 1-д

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

(в порядку статті 15 Закону України «Про статус народного депутата України»)

Шановний Юрію Івановичу!

До мене, як народного депутата України, надійшло звернення адвоката
що діє в інтересах гр.

У зверненні він повідомляє, що 12 квітня 2021 р. між його клієнтом
було
укладено договір купівлі–продажу земельної ділянки загальною площею
0,1559 гектарів, кадастровий номер _____ що знаходиться
за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях,
земельна ділянка 1-д (один дефіс літера «д»).

Відповідно до зазначеного договору,
прийняв у власність земельну ділянку загальною площею 0,1559 гектарів,
кадастровий номер _____ що знаходиться за адресою:

Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, земельна ділянка 1-д (один дефіс літера «д»).

Відповідно до п. 1.2. договору купівлі-продажу земельної ділянки, земельна ділянка належить Продавцю на праві приватної власності, на підставі договору іпотеки, посвідченого 07.09.2016 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу

за реєстровим № 2174, дублікат якого видано 02.10.2019 року за реєстровим № 2050.

Право власності на нерухоме майно зареєстроване Державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області .. 07 вересня 2020 року в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: номер запису про право власності – реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрації прав та їх обтяжень

Відповідно до п. 1.3 Договору купівлі-продажу земельної ділянки, кадастровий номер Земельної ділянки –

Цільове призначення Земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для будівництва багатопверхового житлового будинку.

Відповідно до п. 1.6 договору купівлі-продажу земельної ділянки, згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку створеного 08.04.2021 року за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані.

При виїзді на земельну ділянку площею 0,1559 гектарів, кадастровий номер .. що знаходиться за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, земельна ділянка 1-д (один дефіс літера «д»), виявив, що на цій ділянці розташована забудова (об'єкт нерухомого майна), про яку йому нічого не відомо.

Станом на сьогодні .. стало відомо, що самовільна забудова (об'єкт нерухомого майна), яка розміщена на зазначеній земельній ділянці, може належати ТОВ «ПАТРІКБУД», код ЄДРПОУ – 40113881.

Уважно вивчивши документи, за якими набула право власності на зазначену земельну ділянку, кадастровий номер вбачається, що:

- 07.09.2016 року між (далі по договору іпотеки іменована як «Іпотекодержатель») та (далі по договору іпотеки іменований як «Іпотекодавець») було укладено Договір іпотеки;

- відповідно до п. 1.3. Договору іпотеки, у якості забезпечення виконання зобов'язань Позичальника за Договором позики Іпотекодавець передає Іпотекодержателю в іпотеку земельну ділянку загальною площею 0,1559 га, у тому числі за земельними угіддями: 0,1559 га – прибудинкова територія, кадастровий номер цільове призначення – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка), що знаходиться за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, 1-д (далі предмет іпотеки);

- відповідно до п. 1.4. Договору іпотеки, предмет іпотеки належить Іпотекодавцеві на підставі Державного акту на праві власності на земельну ділянку, серія ЯЕ581531, виданого 18.04.2007 року Бориспільським міським відділом земельних ресурсів, на підставі Договору купівлі-продажу від 19.12.2006 року;

- відповідно до п. 1.7. Договору іпотеки, згідно з Довідкою №1300/01-09, виданою 07.09.2016 року Управлінням містобудування та архітектури Бориспільської міської ради, на предметі іпотеки відсутні об'єкти нерухомого майна;

- відповідно до п. 1.10. Договору іпотеки, іпотека за цим Договором підлягає державній реєстрації Іпотекодержателем у порядку, встановленому чинним законодавством.

- відповідно до п. 1.10. Договору іпотеки, на строк дії цього Договору Предмет іпотеки залишається у володінні (користуванні) Іпотекодавця;

- відповідно до п. 4.1.4. Договору іпотеки, Іпотекодавець зобов'язується при вчиненні за попередньою письмовою згодою Іпотекодержателя правочинів щодо відчуження чи передачі Предмета іпотеки в наступну іпотеку, спільну діяльність, оренду, лізинг, письмово попереджати до укладення відповідного договору набувачів Предмета іпотеки.

При цьому Іпотекодавець зобов'язаний документально підтвердити Іпотекодержателю вчинене попередження та забезпечити включення положень про обтяження іпотекою відповідних договорів.

- Відповідно до п. 4.1.8. Договору іпотеки, Іпотекодавець зобов'язується не допускати під час користування Предметом іпотеки погіршення його стану та зменшення його вартості.

- Відповідно до п. 4.1.10. Договору іпотеки, Іпотекодавець зобов'язується не здійснювати репланування Предмету іпотеки без попередньої письмової згоди Іпотекодержателя та без отримання на це письмового дозволу відповідного органу згідно з вимогами чинного законодавства України. До початку вчинення зазначених дій копія такого дозволу повинна бути надана Іпотекодержателю.

- Відповідно до п. 4.2.4. Договору іпотеки, Іпотекодавець має право, виключно за письмовою згодою Іпотекодержателя, отриманою відповідно до вимог чинного законодавства:

- зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт Предмету іпотеки;

- відчужувати Предмет іпотеки, передавати його в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Тобто з умов Договору іпотеки від 07.09.2016 року, вбачається, що Іпотекодавець позбавлений права вчиняти будь-які дії щодо Предмету іпотеки без дозволу Іпотекодержателя.

Звертаю увагу на той факт, що на момент передачі в іпотеку земельної ділянки (за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, 1-д) загальною площею 0,1559 га кадастровий номер земельна ділянка мала цільове призначення – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка), а як вже вбачається з Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 12.04.2021 року та ж сама земельна ділянка має цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для будівництва багатоповерхового житлового будинку.

жодного дозволу на забудову Предмету іпотеки або зміну його цільового призначення не надавала, і як наслідок їй самій не зрозуміло, яким чином земельна ділянка, яка внесена до Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна була забудована, і хто міг без її письмового дозволу змінити цільове призначення.

Тобто на цей момент вбачається незаконна зміна цільове призначення, яка призвела до незаконної забудови земельної ділянки (за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, 1-д) загальною площею 0,1559 га, кадастровий номер

Відповідно до ч.3 ст.20 Земельного кодексу України «Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок».

З метою встановлення осіб, які незаконно здійснили самовільне будівництво на зазначеній земельній ділянці, адвокатом було встановлено, що згідно з даними, які містяться у відкритих реєстрах Державної архітектурно-будівельної інспекції України:

- у жовтні 2016 року фізична особа отримала зміни до даних у декларацію про початок будівельних робіт з будівництва житлового будинку за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вул. Київський шлях, 1 Д, корп. 4, інформація про земельну ділянку: Державний акт

- у грудні 2019 року фізична особа отримала Сертифікат про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вул. Київський шлях, 1 Д, корп. 4, інформація про земельну ділянку: Державний акт

Враховуючи викладені вище відомості, які містяться реєстрах Державної архітектурно-будівельної інспекції України, вбачається, що:

- незважаючи на те, що земельна ділянка за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, 1-д, починаючи з 07.09.2016 року, знаходиться в іпотеці і відповідно до Закону України «Про іпотеку», на зазначеній земельній ділянці заборонено вчиняти будь-які дії щодо зведення будівлі без дозволу Іпотекодержателя, Держархбудінспекція України в Київській області за заявою фізичної особи надає дозвіл на будівництво житлового будинку, підрядником якого виступає ТОВ «АТП БУДІМПЕКС»;

- незважаючи на те, що земельна ділянка за адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях 1-д починаючи з 07.09.2016 року знаходиться в іпотеці і відповідно до Закону України «Про іпотеку», на зазначеній земельній ділянці заборонено вчиняти будь-які дії щодо зведення будівлі без дозволу Іпотекодержателя, відділ державного архітектурно-будівельного контролю Бориспільської міської ради за заявою фізичної особи надає Сертифікат про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, підрядником якого виступає ТзОВ «ПАТРІКБУД».

Як вбачається з зазначеного, ці обставини підпадають під санкцію ч. 4 ст. 197-1 КК України «самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині другій цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за таке саме кримінальне правопорушення або кримінальне правопорушення, передбачене частиною третьою цієї статті».

Тобто було порушено конституційне право власника земельної ділянки, яке передбачене статтею 14 Конституції і встановлює: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону».

Відповідно до ч. 2 ст. 90 ЗК України «Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом».

На цей час слідчим відділом Бориспільського ВП ГУНП в Київській області здійснюється досудове розслідування кримінального провадження № [] у вчиненні кримінального правопорушення (злочину), передбаченого ч. 4 ст. 197-1 КК України.

З інформації, яка міститься у зверненні адвоката [] та на сайті <https://dabi.gov.ua/>, мені стало відомо, що документи, котрі дають право на виконання будівельних робіт, реєструвалися Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Київській області. Декларація про початок виконання будівельних робіт [] від 24 березня 2012 року.

Повідомлення про зміну даних у зареєстрованій декларації про початок виконання будівельних робіт за [] від 10 жовтня 2016 року зареєстроване департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції в Київській області.

Сертифікат №132193612570, що посвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкту (черги, окремого пускового комплексу) проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації «Будівництво житлового будинку адресою: Київська область, м. Бориспіль, вулиця Київський Шлях, 1-д) загальна площа 0,1559 га, кадастровий номер [] виданий Відділом державного архітектурного-будівельного контролю Бориспільської міської ради 27 грудня 2019 року.

Враховуючи викладене, керуючись статтею 15 Закону України «Про статус народного депутата України», прошу надати:

- 1) копію зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт за
- 2) копію повідомлення про зміну даних у зареєстрованій декларації про початок виконання підготовчих будівельних робіт

Про результати розгляду цього запиту прошу повідомити в установлений законом строк.

З повагою
народний депутат України

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small flourish at the end.

Г.М. Мамка
(посв. № 147)