

**Першому заступникові голови
Державної архітектурно -
будівельної інспекції України
Філончуку В.В.**

01133, м. Київ, бульвар Л. Українки, 26

До відома:

**Президенту України
Порошенко П.О.**

01220, м. Київ, вул. Банкова, 11

**Прем'єр – міністру України
Гройсману В.Б.**

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2

**Віце – прем'єр – міністру України
Міністру регіонального розвитку,
будівництва та житлового –
комунального господарства
Зубку Г.Г.**

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2

ЗВЕРНЕННЯ

щодо незаконного будівництва, яке порушує інтереси жителів будинку
№ 35/34 по вул. Ямській в м. Києві

03.07.2013 року було зареєстровано юридичну особу - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Комфортний Дім» (ЄДРПОУ 38805738), який знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Ямська, 35/34.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Відповідно до ст. 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ має право захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності.

В вересні 2018 року жителям будинку № 35/34 по вул. Ямській в м. Києві стало відомо про те, що Товариство з обмеженою відповідальністю «Юнікарго Україна» (ЄДРПОУ 32555133), як замовник та Товариство з обмеженою відповідальністю «Геос Девелопмент» (ЄДРПОУ 38570010), як генпідрядник чи співзамовник, має намір будувати багатоквартирний житловий будинок на суміжній земельній ділянці за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича, 44,46.

При неодноразовому спілкуванні з власниками та посадовими особами даних товариств нами було наголошено про чисельні порушення законодавства з їх боку, однак вони по теперішній час не враховані та ігноруються.

26.01.2017 року Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було видано замовнику - ТОВ «Юнікарго Україна» містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 89/17/012/009-17.

Після чого замовниками було розроблено проектну документацію на будівництво, яка пройшла будівельну експертизу за проектом «Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва» № 114/18-ЕЗ від 18 липня 2018 року, після чого в серпні 2018 року замовник отримав довіз на виконання будівельних робіт № ІУ 113182261347.

Надіславши ряд запитів та ознайомившись з документами, які були надані встановлено, що замовники мають намір багатоквартирний 4-х секційний житловий будинок, 19,21,13 та 17 поверхів з одноповерховим підземним паркінгом на 40 машино місць на земельній ділянці – 0,2665 га.

Загальна площа квартир у будинку становить 17 313,29 кв.м., кількість квартир: 215 (з них однокімнатні - 38). Будівництво заплановане у центральній зоні міста. Розрахункова кількість мешканців житлової частини відповідно до ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 становить 717 мешканців.

Мінімальна площа ділянки для окремого житлового будинку з населенням 717 мешканців відповідно до Примітки 1 п. 3.8* ДБН 360-92** становить $717 \times 12 = 8\ 604\ \text{м}^2$ при наявній - $2665\ \text{м}^2$.

Згідно з ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для отримання дозволу подається заява, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія розпорядчого документа щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у разі здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності (замість копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою);

3) проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку;

4) копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника, засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації чи капітального ремонту;

5) копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, та осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд;

6) інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати;

7) результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Також, ч.1 ст. 31 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що «Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником».

Суб'єктами містобудування не дотримано вимог вихідних даних.

З відповіді Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 8/21/227-19 від 04.02.2019 року погодження про відхилення від державних будівельних норм щодо «Будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва» секцією Науково-технічної ради Мінрегіону **не надавалось**. Лист – погодження секцією Науково-технічної ради Мінрегіону відхилень від

будівельних норм, так само як і позитивний експертний звіт мають бути частиною затвердженої проектної документації на будівництво.

Як зазначено, у ч. 1 ст. 29 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» одними із основних складових вихідних даних є містобудівні умови та обмеження.

Затверджена проектна документація на будівництво порушує ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ЗУ «Про архітектурну діяльність», ряд положень державних будівельних норм, державних стандартів України, санітарних норм, державних санітарних правил, а саме:

1) Відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8 000 000 000:72:219:0006) функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд відповідно до Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 року № 370/1804.

При цьому назва об'єкта будівництва – «Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва», що відповідає функціональному призначення «житлова забудова» відповідно до п. 5.5.2, п. 5.5.5 ДБН Б.1.1-15:2012, тобто, наявна невідповідність функціонального призначення земельної ділянки коду об'єкта будівництва.

У витязі наданого службою містобудівного кадастру на замовлення № 0013739 від 13.03.2016 року, щодо земельної ділянки по вул. Боженка, 44,46 (нова назва вулиці – Казимира Малевича) зазначається, що дозволений вид використання території:

- розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів інфраструктури (стоянок, паркінгів);
- розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля;
- розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо;
- розташування лікарень, поліклініка, амбулаторій, аптек;
- розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків;
- територія вулиць, майданів (в межах червоних ліній), території авто вокзалів, транспортних вузлів;

Крім цього, у витязі зазначається про можливі для розташування на земельній ділянці будівлі відповідно до Державного класифікатора «Будівлі та споруди» ДК 018-2000

1211 Будівлі готельні

1220 Будівлі офісні
1230 Будівлі торгівельні
1261 Будівлі для публічних виступів
1262 Музеї та бібліотеки
1263 Будівлі навчальних та дослідних закладів
1264 Будівлі лікарень та оздоровчих закладів
1265 Зали спортивні
1272 Будівлі для культової та релігійної діяльності
2411 Стадіони, спортивні поля та майданчики
2112 Вулиці та дороги (міські та будь-які шляхи (включаючи відкриті транспортні розв'язки, стоянки, перехрестя, об'їзні та окружні дороги), наприклад, проспекти, алеї, провулки, обхідні дороги, під'їзні дороги, майдани, тротуари та пішохідні зони)
2141 Мости та естакади (автодорожні та залізничні мости з металу, залізобетону або інших матеріалів, включаючи конструкції естакад.

Отже, замовник не мав та не має права будівництва житлового будинку на вказаній території, так як це суперечить містобудівній документації на місцевому рівні.

2) Відповідно до пункту 2 містобудівних умов та обмежень максимально допустима щільність населення має бути встановлена згідно п. 3.7 ДБН 360-92**. Відсутність затвердженого ДПТ щодо щільності населення у запроєктованому житловому комплексі, чим порушено пп. 3.6, 3.7 ДБН 360-92**, п.4.1 ДСП № 173-96.

3) Відповідно до пункту 3 містобудівних умов та обмежень мала бути встановлена гранично допустима щільність населення для житлової забудови згідно чинних нормативно-правових актів та враховуючи п. 3.7 ДБН 360-92**. Проте, загальна площа ділянки проектування становить лише 2665 м², тобто має місце перевищення вимог до максимальної щільності населення, встановлених Державними будівельними нормами, у понад 3.2 рази. Враховуючи зазначене, підпункту 10 пункту 5 містобудівних умов та обмежень - мешканці об'єкта не забезпечені необхідною нормативною кількістю місць у дитячих дошкільних навчальних закладах, загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, згідно чинних будівельних норм.

4) В силу пункту 2 містобудівних умов та обмежень в межах ділянки проектування мали бути передбачені прибудинкові майданчики. Нормативна місткість прибудинкових майданчиків в межах ділянки проектування з має бути розрахована згідно п.3.15., п.3.16 ДБН 360-92**, розділів 4,7,8 ДБН А.2.2-3:2014, п.4.10 ДСП № 173-96:

- Відповідно до п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92** проектною документацією мав бути передбачений дитячий майданчик площею 501,9 кв.м. Проектом не

передбачено будівництво дитячого майданчику, що порушує вимоги п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92**; п.6.8.6 ДБН Б 2.2-5:2011;

- Відповідно до п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92** проектною документацією мав бути передбачений майданчик для відпочинку дорослого населення площею 71,7 кв.м. Проектом не передбачено будівництво майданчику для відпочинку дорослого населення, що порушує вимоги п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92**;
- Відповідно до п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92** проектною документацією мав бути передбачений майданчик для занять фізкультурою площею 143,4 кв.м. Проектом не передбачено будівництво майданчику для занять фізкультурою, що порушує вимоги п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92**;
- Відповідно до п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92** проектною документацією мав бути передбачений майданчик для господарських цілей площею 215,1 кв.м. Проектом не передбачено будівництво майданчику для господарських цілей, що порушує вимоги п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92**;
- Відповідно до п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92** проектною документацією мав бути передбачений майданчик для вигулювання собак площею 215,1 кв.м. Проектом не передбачено будівництво майданчику для вигулювання собак, що порушує вимоги п. 3.16, табл. 3.2 ДБН 360-92**;

5) На виконання пункту 11 містобудівних умов та обмежень необхідно було передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (паркінгу), гостьової автостоянки та місця відстою велосипедів згідно вимог табл. 7.4 ДБН 360-92** та ДБН Б.2.3-15:2007 за рахунок власної території, влаштування відкритої автостоянки, будівництво автоматизованого паркінгу. Таблицею 7.4а ДБН 360-92** передбачено, що потреба в місцях для зберігання автомобілів при техніко-економічних показниках об'єкта будівництва становить: для постійного - 196 машиномісць, для тимчасового - 20 машиномісць. Загальна кількість - 216 машиномісць.

Проектом не передбачено будівництво автоматизованого паркінгу, відкритої автостоянки, таким чином не виконуються вимоги пп.7.43, табл. 7.4-А ДБН 360-92**.

Замовник має намір побудувати підземний паркінг лише на 40 машиномісць, тобто, **майже в 5 разів менше за встановлені Державними будівельними нормами вимоги.**

6) В силу п. 3.15 ДБН 360-92** мінімальна площа озеленення прибудинкової території має становити не менше 6,0 кв.м. на 1 мешканця, тобто 4 302 м². Порушено вимоги щодо нормативної площі озеленення території об'єкта проектування згідно з вимогами п. 3.15 ДБН 360-92**, пп.6.1, 6.2 ДСП № 173-96, пп.416, 6.3 ДБН Б.2.2-5:2011.

7) На виконання вимог пункту 6 містобудівних умов та обмежень мали бути забезпечені мінімально допустимі відстані від об'єкту, який проектується, до існуючих об'єктів та споруд. Пунктом 10 містобудівних умов та обмежень

необхідно було передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки. Відстань між 4-ю секцією та житловим будинком по вул. Ямській, 34/35 в м. Києві становить 85 сантиметрів, відстань між 3-ю та 4-ю секціями об'єкту будівництва (секції № 3 та № 4 в проекті позначені як окремі будинки) – 4,55 метрів. Порушено вимоги п.3.13, додатку 3.1 ДБН 360-92** щодо відстані між будинками I ступеню вогнестійкості (не менше 6 метрів), побутових розривів (не менше 15 метрів).

8) Згідно до підпункту 3 пункту 6 містобудівних умов та обмежень слід було розташувати в'їзну рампу до паркінгів об'єктів на відстані не менше 15 м від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПІН. Графічні матеріали проекту будівництва доводять невиконання цієї вимоги.

9) Проектною документацією не забезпечено мешканців запроектованого об'єкту будівництва закладами соціально-побутового обслуговування, відповідно до вимог розділу 6 ДБН 360-92**, пп.4.1, 4.11 ДСП № 173-96.

10) 1-я та 4-я секції об'єкту будівництва ускладнюють під'їзд пожежних машин до житлового будинку по вул. Ямській, 34/35, проектною документацією не передбачено окружного проїзду для пожежної машини на проектуємій земельній ділянці, чим порушено п. 3.4 ДБН В.2.2-24-2009 «Проектування висотних житлових і громадських будинків».

11) Згідно приписів пункту 12 містобудівних умов та обмежень проекту документацію необхідно було розробляти у відповідності до висновків розробленого та погодженого історико-містобудівного обґрунтування. Згідно з п. 2 ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 5 ст. 7 Закону України «Про архітектурну діяльність» перед затвердженням проектів у випадках, визначених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проводиться експертиза, - таким чином, експертиза є завершальним етапом розроблення проектів будівництва (п. 6. Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», п. 4.1 ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012).

Згідно ч. 3 ст. 37 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» для отримання дозволу на будівництво замовником подається заява, до якої, зокрема, додається проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку. Таким чином, історико-містобудівне обґрунтування мало бути погоджене до затвердження проектної документації та видачі дозволу на будівництво.

Водночас, дозвіл на будівельні роботи для будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі виданий раніше, а ні ж історико-містобудівне обґрунтування погоджене 22.08.2018 (лист Міністерства культури України 156/10/61-18).

Об'єкт будівництва знаходиться в межах історичного ареалу міста Києва. Генеральним планом міста Києва з метою відтворення архітектурно-художнього колориту Києва, збереження історико-культурної спадщини та історичного ландшафту центральної планувальної зони з обмеженням висоти будівель, що споруджуються згідно спеціальних обґрунтувань, але не вище двадцяти семи метрів від поверхні землі.

Таким чином, проектна документація на будівництво розроблена та затверджена з порушенням вимог законодавства, державних будівельних норм, державних стандартів України, санітарних норм, державних санітарних правил, Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 року № 370/1804, який є містобудівною документацією місцевого рівня.

Відповідно до ч. 4 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п. 5.10 ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012, експертний звіт для проектів будівництва об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками оформлюється на відповідність проекту будівництва: законодавству України, будівельним нормам, стандартам і правилам, додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; вихідним даним на проектування; техніко-економічним показникам проекту будівництва; достатній для підтвердження готовності його до затвердження (схвалення) замовником будівництва проектною документації).

Експертний звіт щодо розгляду проектної документації за проектом «Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва» № 114/18-ЕЗ від 18 липня 2018 року (та додаток до нього), який надано Департаментом державної архітектурної інспекції у м. Києві взагалі **не містить** інформації щодо перевірки проектної документації на предмет дотримання вимог міцності надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки, експлуатаційної безпеки та

інженерного забезпечення, особливо щодо доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, санітарного та епідеміологічного благополуччя населення.

Вказана експертиза робить висновки без відповідних обґрунтувань та розрахунків, містить переписані, але не перевірені з проектною документації дані, щодо економії енергії, впливу на навколишнє природне середовище, пожежної та техногенної безпеки, містить оціночні дані, зокрема щодо впливу на геологічне середовище, клімат та мікроклімат, майбутніми можливими подіями щодо виконання заходів що запобігають засміченню будівельного майданчику.

Більше того, експертиза констатує факт порушення вимог ДБН 360-92** (пп.7.43, табл. 7.4-А) щодо не забезпечення нормативної кількості машиномісць на відкритих автостоянках (підземний паркінг на 40 машиномісць).

Замовником будівництва не виконано вимоги пункту 5 містобудівних умов та обмежень не враховано законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, а саме мешканців житлового будинку по вул. Ямській, 35/34, чим порушено ст. 5 ЗУ «Про основи містобудування».

Враховуючи вищезазначене та керуючись ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою КМУ « Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю» № 553 від 23.05.2011 року , -

ПРОШУ:

1. Призначити та провести позапланову перевірку дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил, містобудівної документації на місцевому рівні щодо «Будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва».
2. Прийняти рішення стосовно анулювання дозволу на проведення будівельних робіт щодо «Будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва».
3. Притягнути винних осіб до передбаченої законом відповідальності.
4. Про прийняті рішення письмово повідомити за адресою ініціатора звернення.

Додатки:

1. Витяг з містобудівного кадастру.
2. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на.

3. Експертний звіт з додатками на.
4. Лист з Мінкульту.
5. Лист з Мінрегіону.

Голова правління
ОСББ «Комфортний Дім»

підпис

С.В. Собірайский

«23» лютого 2019 року