ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ (ДІАМ)
б-р Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133, тел. (044) 365 50 75, 365 10 05
e-mail: office@diam.gov.ua, web: diam.gov.ua, код ЄДРПОУ 44245840

_____ № _____ На № _____ від _____

ГО «Захист інтересів співвласників ЖК Район-1, Лісківська, 23»

kosmeya67@gmail.com

В Державній інспекції архітектури та містобудування України розглянуто лист громадської організації «Захист інтересів співвласників ЖК Район-1, Лісківська, 23» від 20.07.2023 № 20/01/07.23, зареєстрований в ДІАМ 24.07.2023 за № Б/2112/08-23, та в межах компетенції повідомляється таке.

Відповідно до положень статті 22^1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) Єдина державна електронна система у сфері будівництва – єдина інформаційно-комунікаційна система у складі містобудівного кадастру, що забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва, а також електронну взаємодію між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг, з метою отримання визначених цим Законом послуг у сфері будівництва.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності за параметрами пошуку: «адреса будівництва – м. Київ, вул. Лісківська, буд. 23» де «замовник будівництва – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Район» (код ЄДРПОУ – 40141793)», «підрядник будівництва – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Район» (код ЄДРПОУ – 40141793)», «замовник будівництва – ТОВ «Район-сервіс» (код ЄДРПОУ – 40187728)» та «об’єкт будівництва – індивідуально житлове, гаражне і дачне будівництво» інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів станом на дату надання відповіді не виявлено.

ДІАМ № 8042/05/13-23 від 18.08.2023 15:12
Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000020B83200E7549900
Підписувач Новицький Олександр Валерійович
Дійсний з 15.09.2021 0:00:00 по 14.09.2023 23:59:59

Інша інформація щодо зазначеного об’єкта будівництва станом на дату надання відповіді в ДІАМ відсутня.

Додатково інформуємо, що шляхом перевірки відомостей, які містяться в архівній складовій Реєстру будівельної діяльності за параметром пошуку: «*замовник будівництва* – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Район» (код ЄДРПОУ – 40141793)», наявна така інформація:

зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві декларація про початок виконання будівельних робіт від 22.03.2016 за реєстраційним номером КВ 083160821431 щодо об’єкта будівництва «Будівництво житлового будинку», за адресою: м. Київ, Дніпровський, вул. Райдужна, буд. 50;

зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві декларація про готовність об’єкта до експлуатації від 12.09.2016 за реєстраційним номером КВ 143162560159 щодо об’єкта будівництва «Будівництво житлового будинку», за адресою: м. Київ, Дніпровський, вул. Райдужна, буд. 50;

зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві декларація про початок виконання будівельних робіт від 11.04.2016 за реєстраційним номером КВ 083161021869 щодо об’єкта будівництва «Будівництво житлових будинків», за адресою: м. Київ, Дніпровський, пров. Горького, буд. 35, 37, 39, кадастровий номер земельної ділянки - 8000000000:69:142:0116;

зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві декларація про готовність об’єкта до експлуатації від 07.09.2016 за реєстраційним номером КВ 143162511426 щодо об’єкта будівництва «Будівництво житлових будинків. 1 черга - житловий будинок № 1», за адресою: м. Київ, Дніпровський, пров. Горького, буд. 35, 37, 39, кадастровий номер земельної ділянки - 8000000000:69:142:0116;

зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві декларація про готовність об’єкта до експлуатації від 24.05.2017 за реєстраційним номером КВ 143171440384 щодо об’єкта будівництва «Будівництво житлових будинків (2 черга-житловий будинок №2)», за адресою: м.Київ, Дніпровський, пров. Горького, буд. 35, 37, 39, кадастровий номер земельної ділянки - 8000000000:69:142:0116.

З огляду на викладене у ДІАМ відсутня інформація щодо реєстрації у 2016 році декларації про початок будівельних робіт, декларації про готовність об’єкта до експлуатації, а також її скасування ДАБІ 29.11.2017 на об’єкт будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісківська, буд. 23 де замовник будівництва «Житлово-будівельним кооперативом «Район» (код ЄДРПОУ – 40141793).

Разом з тим повідомляємо, що відповідно до положень статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками,

здійснюється на підставі акта готовності об’єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Експлуатація закінчених будівництвом об’єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

При цьому зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об’єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії та оформлення права власності на такий об’єкт.

Також інформуємо, що виключно в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є замовник та відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю, подаються документи для прийняття в експлуатацію об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (крім об’єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю»).

Згідно з пунктом 24 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, для отримання сертифіката замовник (його уповноважена особа) подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю заяву про прийняття в експлуатацію об’єкта та видачу сертифіката, до якої додається акт готовності об’єкта до експлуатації та документ або інформація (реквізити платежу) про внесення плати.

Таким чином для прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта по вул. Ліськіській, буд. 23 в місті Києві замовнику необхідно подати до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю заяву про прийняття в експлуатацію об’єкта та видачу сертифіката, до якої додається акт готовності об’єкта до експлуатації та документ або інформація (реквізити платежу) про внесення плати.

Також в контексті порушених питань інформуємо, що відповідно до частини першої статті 626 Цивільного кодексу України (далі - ЦК) договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов’язків.

Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов’язковими відповідно до актів цивільного законодавства (частина перша статті 628 ЦК).

Договір є обов’язковим для виконання сторонами (стаття 629 ЦК).

Зобов’язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (частина перша статті 526 ЦК).

Порушенням зобов’язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов’язання (неналежне виконання) (стаття 610 ЦК).

Відповідно до частини першої статті 611 ЦК у разі порушення зобов’язання настають правові наслідки, встановлення договором або законом, зокрема: припинення зобов’язання внаслідок односторонньої відмови від зобов’язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; зміна умов зобов’язання; сплата неустойки; відшкодування збитків та моральної шкоди.

Згідно статей 15, 16 ЦК кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Таким чином у разі порушення зобов’язань настають правові наслідки, встановлені договором або законом.

Крім того інформуємо, що згідно із підпунктом 7 пункту «б» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать делеговані повноваження, зокрема здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов’язань забудовниками, діяльність яких пов’язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Також повідомляємо, що роз’яснення стосовно реалізації державної політики у сфері будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду надає Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17.12.2022 № 1400)).

Принагідно зазначаємо, що листи ДІАМ не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають інформаційний характер.

Голова Олександр НОВИЦЬКИЙ

Євгеній Наливайко