

**Пояснення та обґрунтування незаконної забудови
за адресою м.Ірпінь Київської області
вул.Ново-Оскольська, 59а**

1) Нецільове використання земельної ділянки.

Відповідно до Земельного Кодексу України, ч.1 ст.91 «Власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням». Те ж саме стосується і обов'язків землекористувачів — ст.96 «Землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу».

У Наказі Державного Комітету України із Земельних Ресурсів № 548 23.07.2010 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» чітко вказано, що Землі житлової та громадської забудови мають наступну Класифікацію видів цільового призначення земель, а саме:

- код 02.01 — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).
- Код 02.02 — для колективного житлового будівництва.
- Код 02.03 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Таким чином, на земельній ділянці з цільовим призначенням за кодом 02.01 дозволено будівництво лише житлових будинків садибного типу. Для будівництва колективного житлового будинку чи багатоквартирного житлового будинку земельна ділянка має мати відповідне цільове призначення, а саме код 02.02 (для колективного житлового будівництва) чи 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку). Отже на земельній ділянці з цільовим призначенням за кодом 02.01 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» будівництво багатоквартирного чи колективного будинку є протизаконним використанням земельної ділянки, тобто не за її цільовим призначенням.

Відповідно до витягу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо інформації Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку за адресою м.Ірпінь, вул.Ново-Оскольська, 59а, цільове призначення даної земельної ділянки — «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд(присадибна ділянка)» (Додаток 1).

Дані можна отримати із Публічної кадастрової карти за посиланням <https://map.land.gov.ua/>
Для швидкого пошуку введіть кадастровий номер ділянки 3210900000:01:088:0031

Згідно паспорта об'єкта будівництва (Додаток 2) має будуватися житловий будинок (код 02.01), а не багатоквартирний житловий будинок (код 02.03). Саме це також зазначено і в цільовому призначенні земельної ділянки по м.Ірпінь, вул. Ново-Оскольська, 59а — код 02.01 — садибна забудова, тобто житловий будинок на одну квартиру.

Відповідно до ст.376 Цивільного кодексу України у ч.1 зазначено, що «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».

2) Порушення містобудівної документації — Генеральний план

Ст.20 п.5 Земельного Кодексу України говорить, що використання земельної ділянки визначається її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

У відповідності до ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

- ч.1 забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва.
- ч.4 право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації

Відповідно до частини 1 ст.17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту, тобто визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Відповідно до Генерального плану м.Ірпінь (основне креслення) земельна ділянка по вул.Ново-Оскольській 59а відноситься до садибної забудови. Вкопіювання у Додатку №3.

Генеральний план (основне креслення) є у вільному доступі за посиланням <https://imr.gov.ua/for-citizens/generalnij-plan>

Таким чином, за цільовим призначення земельної ділянки і генеральним планом міста забудова земельної ділянки дозволена лише садибною забудовою, а не багатоквартирною на 21 квартиру, як це відбувається по факту.

3) Що таке садибна забудова?

Державні будівельні норми є обов'язковими для виконання для всіх суб'єктів містобудування, що зазначено у п.1 ДБНів «Сфера застосування».

Визначення садибної забудови дається в ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»: (Посилання для завантаження https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802) п.3.57 «Садибна забудова — забудова, що сформована індивідуальними чи зблокованими житловими будинками.».

п.3.56 «Садибний будинок (індивідуальний будинок) — житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного домогосподарства.» Під терміном «домогосподарство» мається на увазі одна сім'я, середня розрахункова величина котрої береться величиною в 2,5 особи, що визначено у п.6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019. Простіше кажучи — садибний будинок — це одноквартирний житловий

будинок для однієї сім'ї, що має безпосередній вихід на присадибну ділянку.

п.3.19 «Зблокований житловий будинок — будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.» Яскравий приклад — Дуплекси, тобто будинок садибного типу, що розподілений на декілька окремих незалежних частин, що мають окремий безпосередній вихід на присадибну ділянку.

4) Порушення містобудівної документації — План зонування

Відповідно до ч.1 ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.

Частиною 1 статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Таким чином, основним видом містобудівної документації на місцевому рівні є генеральний план населеного пункту на основі якого (у його складі або як окремий документ), з метою уточнення умов та обмежень використання території відповідного населеного пункту.

Відповідно до плану зонування міста Ірпінь земельна ділянка за адресою м.Ірпінь, вул.Ново-Оскольська, 59а відноситься до територіальної зони Ж1, де можна забудовувати територію шляхом розміщення об'єктів будівництва у вигляді: окремих житлових будинків садибного типу чи блоковані житлові будинки на 2 сім'ї. По факту будується багатоквартирний житловий будинок на 21 квартиру, що відповідно до Державних будівельних норм — ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" у п.6.1.31 однозначно заборонено: «Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови НЕ допускається.»

Викопіювання з плану зонування у Додатку 4, Викопіювання опису використання зони Ж1 у Додатках 5 та 6

5) Що таке багатоквартирна забудова

Державні будівельні норми є обов'язковими для виконання для всіх суб'єктів містобудування, що зазначено у п.1 ДБНів «Сфера застосування».

ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» (Посилання для завантаження https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polozhenja/1-1-0-1184) дані наступні визначення:

п3.3 «Багатоквартирний житловий будинок — житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира. Може бути зблокованого, секційного, коридорного,

галерейного і терасного типів».

п.3.15: «квартира — комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення — житлову (житлові) кімнату та допоміжні приміщення — кухню, ванну кімнату (душову), туалет (або суміщений санвузол), а також передпокій, комору чи вбудовану шафу». Тому у ДБНі В.2.2-15:2019 п5.17 уточнюється: «Одноквартирний (односімейний) житловий будинок і квартиру у багатоквартирному житловому будинку слід проектувати, виходячи з умови їх заселення однією сім'єю.»

У ДБНі Б.2.2-12:2019 п 3.56: «Садибний будинок (індивідуальний будинок) — житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного домогосподарства.»

У ст.376 Цивільного кодексу України у ч.1 зазначено, що «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються з істотними порушеннями будівельних норм і правил». І для встановлення цього факту будівництва багатоквартирного житлового будинку достатньо інформації з сайтів з продажу нерухомості, де однозначно вказується кількість квартир — 21 квартира. Скріншот з сайту продавця, який стверджує на ньому, що він є безпосереднім девелопером даного будівництва Додаток 7.

б) Порушені Містобудівні умови та обмеження

У відповідності до ч.2 ст.26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №109. Згідно п. 2.2 Порядку №109, для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовником додається містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

У п. 2.4 Порядку №109 вказано, що підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Таким чином забудовник свідомо і цілеспрямовано отримав містобудівні документи для створення садибної забудови, що відповідає містобудівній документації і на їх основі створює багатоквартирний об'єкт будівництва, який взагалі заборонено будувати за визначенням, більше того він навіть не відповідає тим, параметрам що подавалися ним для отримання містобудівних умов та обмежень, а також отриманому паспорту об'єкта будівництва.

Відповідно до виданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, інформація щодо яких була надана на мій запит (Додаток 8 та 9), то вони містять наступні

обмеження:

- Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах - 8,0 м. Враховуючи, що висота 1-го поверху в середньому у будівництві складає 2,8-3,0м, то якщо рахувати з цокольним поверхом, то це 2 поверхи та цоколь. По факту зараз вже збудовано цокольний та 3 поверхи.
- Планувальні обмеження — згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та схеми планувальних обмежень Генерального плану міста Ірпінь.

Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 пункті 6.1.31: «Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови НЕ допускається». А відповідно до генерального плану міста Ірпінь та плану зонування, забудова земельної ділянки за адресою: м.Ірпінь, вул.Ново-Оскольська, 59а допускається лише садибною забудовою.

7) Недостовірна інформація в повідомленні про початок будівельних робіт

У повідомленні про початок будівельних робіт у м. Ірпінь, вул. Ново-Оскольська, 59-А №КС 061193541624 (грудень місяць 2019 року) — забудовником було повідомлено про будівництво саме житлового будинку, а не багатоквартирного житлового будинку. (Додаток 10)

Більше того, об'єкт будівництва за класом наслідків зазначено як СС1. Відповідно до Ст.32 «Класи наслідків (відповідальності) будівель і споруд» ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» вказано, що до незначних наслідків (СС1) можуть бути віднесені об'єкти, рівень можливої небезпеки яких для здоров'я і життя людей, що постійно перебуватимуть на об'єкті, до 50 осіб.

У п.6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 наводиться розрахунковий показник середнього розміру домогосподарства (однієї сім'ї) — не нижче 2,5 особи, хоча на практиці, враховуючи особливості демографічних показників, часто береться коефіцієнт 3. Тобто у житловому будинку з 21 квартирою буде проживати більше 53 осіб: $2,5 * 21 = 52,5$ особи, а за розрахунковим коефіцієнтом 3 — 63 особи. Таким чином, клас наслідків штучно занижений, щоб уникнути обов'язкової перевірки перед здачою об'єкта в експлуатацію.

б) Порушений Паспорт об'єкту будівництва

За паспортом об'єкту будівництва площа забудови складає 492м², загальною площею забудови — 1030,76м². Відповідно до цих даних можна зробити наступні розрахунки по визначенню поверховості житлового будинку: площа забудови — 492м², тобто це площа одного поверху, або площа земельної ділянки, на якій стоїть будинок. Кожний наступний поверх додає розміри в загальну площу об'єкта будівництва. Тобто, один поверх — це 492м² загальної площі, два поверхи: $492+492= 984$ м², три поверхи: $492+492+492= 1476$ м². Відповідно до паспорту, загальна площа об'єкту будівництва складає 1030,76м², а не 1476м². Тобто за паспортом, це 2 поверхи (984м²) + цоколь із житловими приміщеннями

(46,76м2). Тобто будівництво третього поверху є самочинним та таким, що порушує показники та характеристики об'єкту будівництва зазначені на його паспорті.