



**УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-  
БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**

код ЄДРПОУ 40199728, Україна, 65000, м. Одеса, вул. Черняхівського, 6, тел. (048) 705-37-40, e-mail: dabk@omr.gov.ua

110120 № 01-8/1-вх  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

В.о. директора Департаменту  
комунальної власності  
Одеської міської ради  
Ахмерову О.О.

✓ Максиму  
foi+request-60277-68907870@dostup  
pravda.com.ua

Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (далі Управління) розглянуто лист Департаменту комунальної власності Одеської міської ради № 01-17/423-ЗПУ від 02.01.2020 року (вх. № 01-8/1-вх від 08.01.2020 року та вх. № 01-8/1-вх від 03.01.2020 року) щодо здійснення перевірки дотримання вимог містобудівного законодавства за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4.

За результатами розгляду листа, в межах наданих повноважень, повідомляємо наступне.

Згідно з ч. 2 ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з ч. 1 ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», державний архітектурно-будівельний контроль – сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Згідно з даними Єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, які засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, Управлінням видано сертифікат № ОД162183602484 «Будівництво курортного комплексу з апартаментами за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4» у грудні 2018 року.

Посадовою особою Управління під час виїзду на місце за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4 не виявлено жодних ознак виконання будівельних робіт.

Відповідно до ч. 1 ст. 41 Закону України, державний архітектурно-будівельний контроль - це сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Відповідно до ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу України, право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

У зв'язку з цим, вищевказаний об'єкт є об'єктом нерухомого майна, який виступає об'єктом цивільних правовідносин.

Вищевказане узгоджується з висновками Верховного Суду, зокрема викладених у постанові від 02.10.2018 року по справі № 465/1461/16-а: «... проаналізувавши положення ст. 41 Закону України та порядку 553 колегія суддів дійшла висновку про те, що для усунення можливості зловживання правом на перевірки, сукупність заходів, які здійснюються органами державного архітектурно-будівельного контролю за додержанням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил можуть здійснюватись лише під час виконання відповідними суб'єктами підготовчих та будівельних робіт.

Тобто, за загальним правилом такі перевірки можливі щодо тих об'єктів, які знаходяться в процесі будівництва.

Водночас, на думку колегії суддів, після реєстрації права власності на збудований об'єкт нерухомості на підставі зареєстрованої декларації про готовність об'єкту до експлуатації, остання вичерпує свою дію фактом виконання, та виключає можливість віднесення такого об'єкту до самочинного в силу його узгодження. А відтак, не може визнаватись законною перевірка контролюючого органу такого об'єкта та акти, оформленні за результатами державного архітектурно-будівельного контролю».

Враховуючи відсутність факту здійснення будівельних робіт та введення об'єкту в експлуатацію, в Управління відсутні правові підстави, для здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, Київський район, м. Одеса, пров. Травневий, 4.

З повагою

В.о. начальника управління



О.Р. Авдєєв