



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

код ЄДРПОУ 40199728, Україна, 65009, м. Одеса, вул. Черняхівського, 6, тел. (048) 705 37 4), e-mail: dabk@omr.gov.ua

21.12.23 № 01-1/48-311  
на № від

Сергію Руссолу  
вул. Люстдорфська дорога, 55-Є, кв. 11  
м. Одеса, 65088  
[serg010580@gmail.com](mailto:serg010580@gmail.com)

Шановний Сергію Віталійовичу!

Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (далі – Управління) за дорученням першого заступника Одеського міського голови від 18.12.2023 № ЗПІ-686 (від 18.12.2023 вх. № 01-1/48-ЗПІ ) розглянуто Ваш запит від 16.12.2023 на отримання інформації та документів щодо об'єкту за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55.

За результатом розгляду запиту, в межах наданих повноважень, повідомляємо таке.

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

Щодо надання копії сертифікату № ОД 162200151263, виданого Управлінням від 19.01.2020 повідомляємо, що відповідно пункту 27 постанови Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 № 461 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» (редакція від 10.06.2017) (далі – Порядок 461), сертифікат виготовляється в одному примірнику та видається замовнику (уповноваженій ним особі), який має зберігати його протягом всього періоду експлуатації об'єкта.

На підставі вищевикладеного, запитувані документи дозвільного характеру (сертифікати) в Управлінні відсутні.

Управлінням на Ваше попереднє звернення від 12.11.2023 № 12 (від 22.11.2023 вх. № 01-5/42-ОГ) рекомендованим листом від 11.12.2023 № 01-5/42-ОГ надано належним чином засвідчені копії запитуваних Вами документів, а саме: копію листа Київського обласного філіалу ДНД та ПВІ «НДПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ» від 12.09.2017 № 72/2, копію довідки за результатами розгляду документів, поданих для прийняття в експлуатацію об'єкта та видачі сертифіката, копію листа Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради від 02.11.2023 № 01-13/2502 щодо скасування наказу від 01.04.2020 № 01-11/1443 та копії висновків Комісії Управління від 01.11.2023 № 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714 щодо розгляду Вашого звернення від 10.10.2023 № 10 (від 17.10.2023

вх. № 01-5/420ОГ), що підтверджується інформацією з відстеження поштових відправлень ПАТ «Укрпошта» (копія листа та фіскального чека додаються).

Також надаємо матеріали фотофіксації візуального огляду території житлового комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська, 55 на предмет наявності наземних паркінгів від 31.10.2023.

Враховуючи вищевикладене, надаємо належним чином засвідчені копії запитуваних Вами документів.

Додатки:

1. Копія листа Управління від 11.12.2023 № 01-5/42-ОГ на 5 арк. в 1 прим.;
2. Фотофіксація від 31.10.2023 на 5 арк. в 1 прим.;
3. Копія фіскального чека від 11.12.2023 на 1 арк. в 1 прим.

Заступник начальника Управління

  
Вячеслав ЄФРЕМОВ



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

код ЄДРПОУ 40199728, Україна, 65009, м. Одеса, вул. Черняхівського, 6, тел. (048) 735 37 40, e-mail: dabk@omr.gov.ua

М. 12. 23 № 01-5/42-ОГ

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Сергію Руссолу  
вул. Люстдорфська дорога, 55-Є, кв. 11  
м. Одеса, 65088  
[serg010580@gmail.com](mailto:serg010580@gmail.com)

Шановний Сергію Віталійовичу!

Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (далі – Управління), за дорученням першого заступника Сдеського міського голови від 20.11.2023 № 34-Р-2943/3 (від 22.11.2023 вх. №01-5/42-ОГ) розглянуто Ваше заперечення від 12.11.2023 № 12 на відповідь Управління від 08.11.2023 № 01-5/42-ОГ щодо внесення змін в сертифікат № ОД 162200151263, виданий Управлінням від 19.01.2020 та проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю (нагляду) за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55.

За результатом розгляду заперечення, в межах наданих повноважень, повідомляємо таке.

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

Щодо Вашого питання стосовно внесення змін до сертифікату № ОД 162200151263, виданого Управлінням від 19.01.2020 у зв'язку з відсутністю підземного паркінгу у 16-ти поверховому житловому комплексі за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55, Управлінням на Ваше попереднє звернення від 17.10.2023 надано відповідь від 08.11.2023 № 01-5/42-ОГ.

Також, надаємо належним чином засвідчені копії запитуваних Вами документів, а саме: копію листа Київського обласного філіалу ДНД та ПВІ «НДІПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ» від 12.09.2017 № 72/2 та копію довідки за результатами розгляду документів, поданих для прийняття в експлуатацію об'єкта та видачі сертифіката.

Щодо проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю (нагляду) на об'єкті будівництва 16-ти поверхового житлового комплексу з підземним паркінгом та магазином змішаної торгівлі. Паркінг (будівля літера Е) за присвоєною об'єкту адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55 (уточнена адреса згідно інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55-Н) повідомляємо наступне.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з актуальною інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єктів нерухомого майна встановлено, що на підставі технічних паспортів, договорів купівлі-продажу майнових прав, виданих ТДВ «ОДІСЕЙ-БМУ-11» та актів приймання-передачі нерухомого майна, виданих ТДВ «ОДІСЕЙ-БМУ-11» у 2020 році, зареєстровано право власності на 100 машино-місць за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55-Н, власники - фізичні особи.

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.

Таким чином, вищевказаний об'єкт вважається об'єктом нерухомого майна, а не об'єктом будівництва, оскільки будівельні роботи не виконуються та об'єкт прийнято до експлуатації.

Додатково повідомляємо, що відповідно до наявного технічного паспорта, виготовленого ТОВ «Бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від 01.10.2019 на замовлення ТОВ «Росс - Інвест», зазначено, що за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55 розміщено одноповерхові наземні паркінги під літ. Е з кількістю 112 машиномісць, загальною площею 1750,3 кв.м.

Відповідно до листа Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради від 02.11.2023 № 01-13/2502 щодо скасування наказу від 01.04.2020 № 01-11/1443 (копія листа додається), повідомляємо наступне.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 березня 2019 № 367 «Деякі питання дерегуляції господарської діяльності» щодо Тимчасового порядку реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна (Далі – Порядок), Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – Департамент) здійснював свої повноваження з питань присвоєння адрес в межах м. Одеси в період реалізації експериментального проекту з 10.07.2019 по 31.12.2020.

На теперішній час Департамент не має повноважень щодо присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси об'єкта і відповідно внесення інформації до Реєстру будівельної діяльності.

Після закінчення терміну реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та запровадження електронної системи присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси відповідно до абз. 4 ч. 5 ст. 26<sup>3</sup> Закону № 3038-VI, ці повноваження на території міста здійснюють районні адміністрації. В межах Київського району м. Одеси – Київська районна адміністрація Одеської міської ради згідно Положення про районну адміністрацію Одеської міської ради, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 07 грудня 2016 року № 1328-VII (зі змінами від 26 квітня 2017 року № 1934- VII).

Порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07.07.2021 № 690, згідно з яким присвоєння, зміна, коригування, анулювання адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності органи, уповноваженими на присвоєння, зміну, коригування, анулювання адрес об'єктів будівництва, об'єктів нерухомого майна, визначаються відповідно до ч. 5 ст. 26<sup>3</sup> Закону № 3038-VI.

Враховуючи вищевикладене, Департамент не має повноважень щодо внесення інформації до Реєстру будівельної діяльності.

Щодо проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю на об'єктах будівництва, розташованих за адресами: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55-Є, кв. 28, кв. 87, кв. 84, кв. 112, кв. 126 та вул. Люстдорфська дорога, 55-Ж, кв. 38, кв. 46, кв. 112, приміщення 10, повідомляємо наступне.

На виконання п. 7<sup>1</sup> Порядку № 553 утворена відповідна комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради щодо розгляду звернень фізичних та юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства в сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія).

Так, розгляд відповідних звернень здійснюється за участю заявника та замовника або їх представників у встановлений законодавством строк.

За результатами розгляду звернення комісія шляхом голосування приймає рішення, що оформлюється відповідним висновком.

Попередньо колективне звернення мешканців будинку по вул. Люстдорфська дорога, 55-Ж від 17.01.2022 (від 31.01.2022 вх. № 01-10/22-ЗГ) щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності на об'єктах будівництва, розташованих за адресами: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55-Є, кв. 58, кв. 28, кв. 87, кв. 84, кв. 112, кв. 110, кв. 126, вул. Люстдорфська дорога, 55-Ж, кв. 38, кв. 46, кв. 112, приміщення 10 було включено до порядку денного засідань Комісії 25.02.2022, про що правління ОСББ «ОДІСЕЙ-55» повідомлено у встановлено порядку.

Звертаємо Вашу увагу, що Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022 (зі змінами) введено в Україні воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 720 діб.

Таким чином, засідання Комісії 25.02.2022 не відбулось.

Управлінням листом від 01.03.2022 № 01-10/22-ЗГ надано відповідь правлінню ОСББ «ОДІСЕЙ-55» (копія листа додається).

Крім того, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану», припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду на період воєнного стану.

Відповідно до п. 2 Постанови № 303 за наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а ТАКОЖ ДЛЯ ВИКОНАННЯ міжнародних зобов'язань України протягом періоду воєнного стану дозволити здійснення позапланових заходів державного нагляду

(контролю) на підставі рішень центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

Відповідно до листа Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (далі – Міністерство) від 19.05.2023 вх. № 7028/30/10/23 повідомлено Управління про те, що рішення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду має передувати висновок комісії з рекомендацією органу державного архітектурно-будівельного контролю щодо необхідності проведення позапланової перевірки на підставі звернення, який повинен містити обґрунтування щодо наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини.

За результатами розгляду Вашого звернення від 10.10.2023 № 10 (від 17.10.2023 вх. № 01-5-42-ОГ), Комісія вирішила не рекомендувати проводити позапланові перевірки у зв'язку з їх необґрунтованістю наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, що оформлено відповідними висновками Комісії від 01.11.2023 № 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714 (копії висновків додаються).

З урахуванням рекомендацій, наведених у висновках відповідної Комісії, Управлінням прийнято рішення про відсутність підстав проведення позапланових перевірок за адресами: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, 55-Є, кв. 28, кв. 87, кв. 84, кв. 112, кв. 126 та вул. Люстдорфська дорога, 55-Ж, кв. 38, кв. 46, кв. 112, приміщення 10.

Враховуючи вищевикладене, надаємо належним чином засвідчені копії запитуваних Вами документів.

#### Додатки:

1. Копія листа ТОВ «РОСС ІНВЕСТ» від 05.09.2017 № 05/09/17-01 на 2 арк. в 1 прим.;
2. Копія листа Київського обласного філіалу ДНДтаПВІ «НДІПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ» від 12.09.2017 № 72/2 на 2 арк. в 1 прим.;
3. Копія листа Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради від 02.11.2023 № 01-13/25ог на 2 арк. в 1 прим.;
4. Копія довідки щодо розгляду документів, поданих для прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та видачі сертифіката на 1 арк. в 1 прим.;
5. Копія листа Управління від 01.03.2022 № 01-10/22-3Г на 2 арк. в 1 прим.;
6. Копія висновку Комісії Управління від 01.11.2023 № 709 на 1 арк. в 1 прим.;
7. Копія висновку Комісії Управління від 01.11.2023 № 710 на 1 арк. в 1 прим.;
8. Копія висновку Комісії Управління від 01.11.2023 № 711 на 1 арк. в 1 прим.;
9. Копія висновку Комісії Управління від 01.11.2023 № 712 на 1 арк. в 1 прим.;
10. Копія висновку Комісії Управління від 01.11.2023 № 713 на 1 арк. в 1 прим.;

11. Копія висновку комісії Управління від 01.11.2023 № 714 на 1 арк. в 1 прим.;
12. Копія висновку комісії Управління від 01.11.2023 № 708 на 1 арк. в 1 прим.;
13. Копія висновку комісії Управління від 01.11.2023 № 705 на 1 арк. в 1 прим.;
14. Копія висновку комісії Управління від 01.11.2023 № 707 на 1 арк. в 1 прим.

Заступник начальника Управління

Вячеслав ЄФРЕМОВ



31.10.2023 15:34





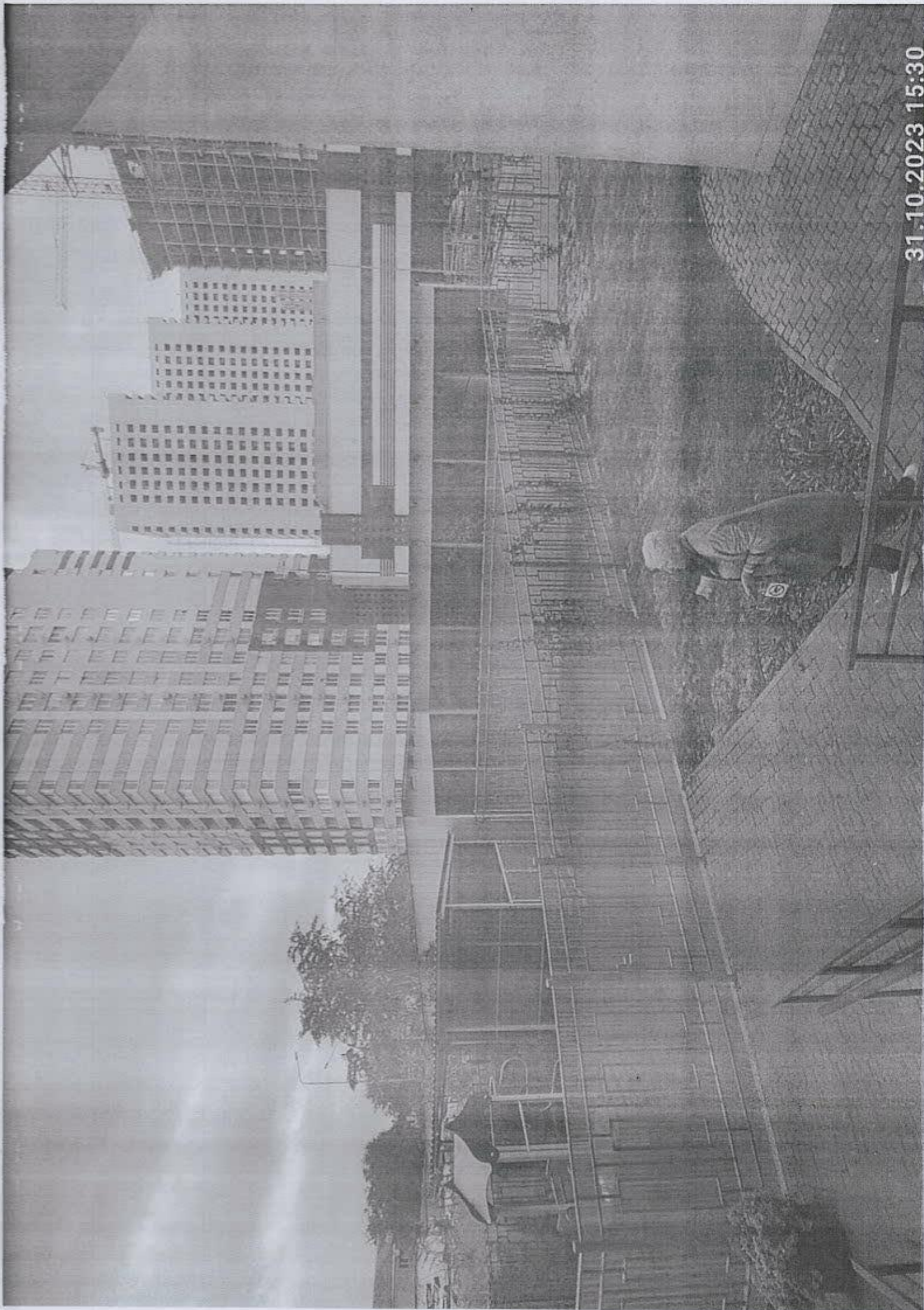


31.10.2023 15:32



EMA  
@ITHE

31.10.2023 15:34



31.10.2023 15:30



ГОЛОВНА ПОШТА КРАЇНИ  
АТ "УКРПОШТА", ВПЗ Одеса-9  
65009, Одеса  
вул. Академічна, 5Ф  
ПН 215600426655  
Меркулова, Е-Каса

6500907567766  
Лист реком.  
Кому: РУССОВУ  
Куди: 65088 Одеса  
Маса: 0,130 кг  
За масу: 29,00 грн  
За повідом. рек.:  
24,00 грн  
Марки кл.: 53,00 грн

<b>Сума</b>		<b>0,00</b>
	ПДВ А = 20,00%	0,00
	ПДВ Б = Не об'єкт ПДВ	0,00
	ПДВ В = Звільн. ПДВ	0,00
	ПДВ Г = 0,00%	0,00
	ПДВ Д = Неоподатк.	0,00

Готівка 0,00 грн.  
Онлайн 11.12.2023 16:50:28  
№ 144, ІД 34г\_Рw0WwA  
ФН ПРРО 4000458109



Дякуємо за візит!  
Працюємо для Вас  
**ФІСКАЛЬНИЙ ЧЕК**