

ГОЛОВНА
СУСПІЛЬСТВО

БЕЗ ПАСПОРТА ОБ'ЄКТА І З ВИХОДОМ ЗА МЕЖІ ДІЛЯНКИ: ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ НА БУЛЬВАРІ ОЛЕКСАНДРІЙСЬКОМУ, 81

Без паспорта об'єкта і з виходом за межі ділянки: що відбувається на бульварі Олександрійському, 81

16:00, 10.06.26



У Білій Церкві розгортається черговий містобудівний конфлікт навколо будівництва багатоповерхового будинку з вбудованими приміщеннями на бульварі Олександрійському, 81. Поки місцева влада говорить про розвиток інфраструктури, мешканці звертаються у поліцію.

Нам вдалося зв'язатися з головою сусіднього ОСББ "Оберіг-79" Віталієм Куценком, який заявляє про низку проблемних моментів, пов'язаних із використанням землі та процедурою оформлення будівництва.

За словами Куценка, забудовник, якого він пов'язує з депутатом міської ради та членом земельної комісії Мазуревич, розпочав підготовчі роботи на місці колишньої приватної садиби, де планується зведення п'ятиповерхового житлового будинку. Він стверджує, що встановлений будівельний паркан виходить за межі приватної ділянки та частково займає міську землю.



Окреме занепокоєння мешканців викликає ситуація з прибудинковою територією сусіднього будинку. За словами голови ОСББ, частину цієї землі міська рада передала забудовнику через договір сервітуту нібито для облаштування стоянки майбутнього будинку. Мешканці вважають, що така процедура могла бути застосована з порушеннями, адже сервітут, за їхніми словами, зазвичай використовується для інженерних мереж, а не для організації паркувальних зон.

Віталій Куценко у розмові зазначає, що встановлення сервітуту відбулося без обговорення з мешканцями прилеглих будинків. Він також наголошує, що жодних зборів із громадою не проводилося, а частина інформації про документи стала відома вже після початку підготовчих робіт.

“Ми бачимо, що вони встановили паркан, який виходить за межі ділянки. Фактично зайняли міську землю. І окремо є шматок нашої прибудинкової території, який передали через сервітут під стоянку. Але це не обговорювалося з мешканцями”, – каже він.



Також, за його словами, на місці будівництва відсутні паспорт об'єкта та інша публічно доступна дозвільна документація, хоча територію вже частково розчищено технікою.

“Немає паспорта об'єкта, немає нормального інформування. Землю по сервітуту взяли невелику частину, але огородили значно більшу територію”, – додає Куценко.

Справу передали правохоронцям

Мешканці ОСББ “Оберіг-79” побоюються, що облаштована біля новобудови стоянка може опинитися фактично під вікнами їхнього будинку, що, на їхню думку, вплине на комфорт проживання та використання прибудинкової території.

В офіційному зверненні до Білоцерківського районного управління поліції правління ОСББ повідомило, що 12 травня 2026 року на сусідній ділянці було встановлено металевий паркан, яким огородили будівельний майданчик. За даними з відкритих джерел, будівництво пов'язують з обслуговчим кооперативом “ЖБК “Вікторія Хол””.

ОСББ також посилається на рішення Білоцерківська міська рада від 28 березня 2024 року № 5457-53-VIII, яким, за їхніми даними, було встановлено межі частини земельної ділянки та погоджено земельний сервітут для облаштування паркувальних місць у районі будинку №81 на бульварі Олександрійському. Йдеться про ділянку площею 0,0485 га в межах більшої території з цільовим призначенням земель загального користування.

2. Зазначені земельні ділянки є спірними, оскільки це ділянки, щодо якої існує конфлікт інтересів між власниками, користувачами або сусідами, що стосується права власності, меж, користування.

3. Облаштування на спірній земельній ділянці не відповідає вимогам містобудівної документації, а також цільовому визначеному призначенню.

Варто зазначити, що відсутність сформованої земельної ділянки прибудинкової території ОСББ з визначеними її межами на місцевості не може слугувати підставою для встановлення сервітутів на землях, які знаходяться навколо багатоквартирного будинку ОСББ в межах нормативів, передбачених законодавством. Тільки коли відомі реальні межі прибудинкової території ОСББ міська рада може встановити чи входить спірна земельна ділянка до прибудинкової території ОСББ та в принципі вирішити питання чи не порушить встановлення такого сервітуту права співвласників цієї прибудинкової території.

Принагідно звертаємо увагу, що згідно з частиною першої статті 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

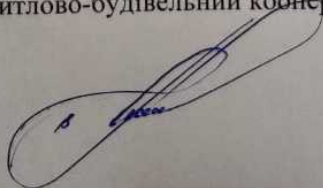
Право власності та право користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності виникає лише за наявності рішення компетентних органів і тільки в межах вказаних в цих рішеннях і такі повноваження є виключною компетенцією ради. Підставою набуття права власності чи права користування земельними ділянками комунальної власності, як і визначення умов такого користування є відповідне рішення ради.

Згідно з ч. ч. 1, 2 ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними у ст. 122 цього Кодексу. Передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, установлених ч. ч. 2, 3 ст. 134 Земельного кодексу України.

Зазначасмо, що звернення до Білоцерківської районного управління поліції обґрунтовано необхідністю захисту інтересів співвласників багатоквартирного будинку, які є членами Білоцерківської міської територіальної громади щодо спірної земельної ділянки, а також відсутністю органу, наділеного державою правом захищати інтереси мешканців Білоцерківської міської територіальної громади у спірних правовідносинах, оскільки Білоцерківська міська рада сама допустила порушення вимог закону під час надання в користування земельної ділянки комунальної власності в позаконкурентний спосіб, що виключає можливість здійснення нею захисту інтересів держави.

На підставі викладеного просимо прийняти нашу заяву та внести відомості до ЄРДР про вчинення кримінального правопорушення щодо прийнятого Білоцерківською міською радою рішення від 28 березня 2024 року № 5457-53-VIII «Про погодження технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту та встановлення земельного сервітуту з Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «Вікторія Хол»».

Голова Правління



КУЦЕНКО В.Ю.

У зверненні до поліції мешканці стверджують, що облаштування парковки в такому форматі може суперечити законодавству. Зокрема, вони вказують на можливе порушення процедури передачі земель у сервітутне користування без проведення земельних торгів, а також на відсутність належного врахування інтересів співвласників сусіднього будинку.

Окремо в ОСББ наголошують, що спірні ділянки використовуються для потреб забудови, хоча, на їхню думку, остаточні межі прибудинкової території сусіднього будинку не були визначені. Також вони вважають, що це ускладнює оцінку законності встановлення сервітуту та впливу майбутньої парковки на їхній будинок.

У зверненні правління ОСББ просить правоохоронців внести відомості до ЄРДР та перевірити рішення міської ради щодо надання права користування землею.

Дані з реєстру ЄДЕССБ щодо об'єкта

У Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ) за адресою бульвар Олександрійський, 81 у Білій Церкві зафіксовано проєкт будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями.

Об'єкт зареєстрований як нове будівництво житлового будинку на території колишньої приватної садиби. У реєстрі зазначено проєктну документацію під ідентифікатором PD01:7127-0948-8371-4575, яка проходить у системі як основний пакет проєктних матеріалів для майбутнього будівництва.

Окремо в системі фігурує земельна частина проєкту, яка пов'язана з кадастровим номером 3210300000:03:003:0174. Йдеться про ділянку комунальної власності із цільовим призначенням 02.12 – землі загального користування, внутрішньоквартальні проїзди та пішохідні зони.

У межах цієї ділянки зафіксовано виділення частини території площею близько 0,0485 га (дві окремі ділянки 0,0360 га та 0,0125 га), які передбачені під облаштування місць для паркування транспортних засобів у районі забудови.

Фактично в реєстрі йдеться про поєднання двох елементів проєкту: будівництво житлового будинку на приватній ділянці; використання частини комунальної землі загального користування під інфраструктуру (паркування), оформлене окремим земельним рішенням.

Інформація про замовників

Правовий статус	Назва
Юридична особа	ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «ВІКТОРІЯ ХОЛ» (44447333)

Земельні ділянки

Кадастровий номер	Документ на земельну ділянку	Площа	Цільове призначення	Функціональне призначення
3210300000:03:003:0073	, від державний акт на право власності на земельну ділянку №ЯЖН№229908 від 18.12.2008, виданий: управління земельних ресурсів у м.Біла Церква Київської області	0.0618 га	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	не зазначено

Також у матеріалах ЄДЕССБ зазначається, що ці земельні рішення інтегровані в загальний проєкт забудови, тобто парковка розглядається як функціональна частина майбутнього житлового комплексу, а не окремий об'єкт.

З метою перевірки озвучених фактів та з'ясування законності дій забудовника, редакція "СтопКору" офіційно звернулася із запитом до Білоцерківської міської ради з проханням надати наступну інформацію та документи:

- Копію рішення, на підставі якого земельну ділянку з кадастровим номером 3210300000:03:003:00** (бульв. Олександрійський, 81) було передано у приватну власність.
- Копію рішення та дозволу на здійснення будівельних робіт за вказаною адресою.
- Інформацію про те, чи проводилося погодження проєктної документації, зареєстрованої в ЄДЕССБ під номером PD01:7127-0948-8371-4575 (відповідно до посилання на портал системи).
- Повідомити, яка правова підстава для здійснення будівельних робіт на цій ділянці станом на сьогодні?
- Чи проводилися компетентними органами перевірки законності встановлення паркану та проведення робіт, і якими є їхні результати?

Наразі редакція чекає на відповіді від місцевої влади та продовжує стежити за розвитком ситуації.

Нагадаємо, ми писали як компанія, пов'язана з екснардепом Андрієм Журжієм, продовжує будівництво електростанції на Софіївській Борщагівці, незважаючи на судову заборону.

**Квартири на \$400 тисяч у Києві:
журналісти з'ясували, що
придбала родина заступниці
міністра**

18:01, 10.06.26

**Військовий за \$10 тисяч обіцяв
вивезти призовника до Молдови:
у Києві затримали організатора
схеми**

18:00, 10.06.26

**Коли бронювання від мобілізації
може анулюватися автоматично:
пояснення юриста для бізнесу і
працівників**

17:02, 10.06.26

**"Центр дитячої кардіології та
кардіохірургії подарував шанс на
життя десяткам тисяч дітей", —
Валерій Дубіль**

16:56, 10.06.26

**Дзиг'арі для "еліти": Захаров,
Ходаков і тіньові покровителі
ломбарду "Перспектива"**

16:40, 10.06.26

**Схема на понад 350 млн грн: НАБУ
і САП викрили розкрадання
військового майна на Харківщині**

16:36, 10.06.26

**На Кіровоградщині затримали
лісничого на хабарі за
відвантаження деревини: "тариф"
становив 1000 грн з вантажівки**

16:10, 10.06.26

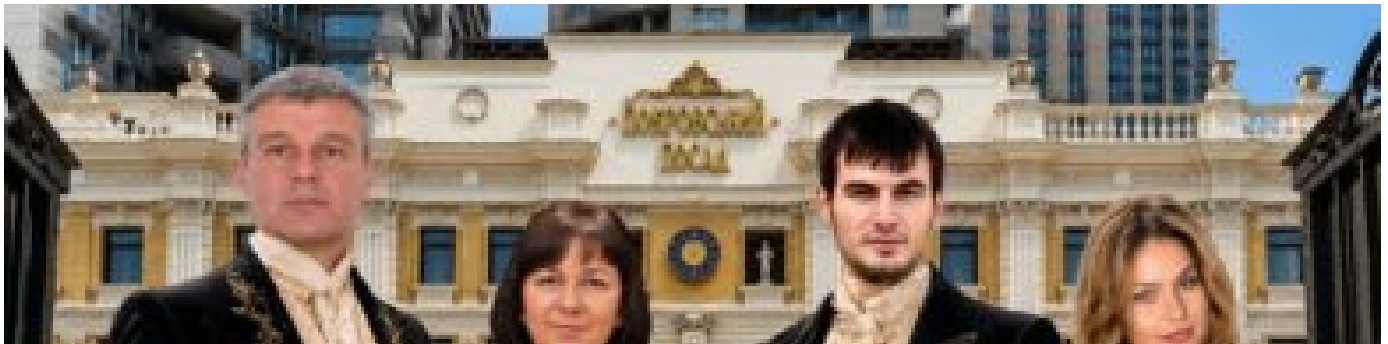
**"450 Груп" програла апеляцію
довкола забудови на Бучанській:
арешт ділянки залишили чинним**

16:03, 10.06.26

**На кордоні з Польщею у водія
вилучили стоматологічний сплав
на 500 тисяч гривень**

15:41, 10.06.26

ПОПУЛЯРНІ НОВИНИ



**Квартири на \$400 тисяч у Києві: журналісти з'ясували, що придбала родина заступниці
міністра**

18:01, 10.06.26



Військовий за \$10 тисяч обіцяв вивезти призовника до Молдови: у Києві затримали організатора схеми

18:00, 10.06.26



Коли бронювання від мобілізації може анулюватися автоматично: пояснення юриста для бізнесу і працівників

17:02, 10.06.26



“Центр дитячої кардіології та кардіохірургії подарував шанс на життя десяткам тисяч дітей”, — Валерій Дубіль

16:56, 10.06.26

НАРДЕП 24

НАРДЕП24 (с)

«Нардеп 24» — це сучасний інформаційний портал, який оперативно висвітлює головні події України та світу. Ми публікуємо актуальні

новини політики, економіки, суспільства, міжнародних відносин та технологій, забезпечуючи читачів перевіреною та об'єктивною інформацією. Наша команда стежить за найважливішими темами 24/7, щоб ви завжди були в курсі останніх подій, аналітики та експертних думок. «Нардеп 24» — це швидкий доступ до новин, яким можна довіряти.

ВАЖЛИВЕ

РОЗСЛІДУВАННЯ

ПОЛІТИКА

ЕКОНОМІКА ТА БІЗНЕС

СУСПІЛЬСТВО

Події

Курйози

Здоров'я

Транспорт

Екологія

Точка зору

СВІТ

