

ОДЕСЬКИЙ МІСЬКИЙ ГОЛОВА



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ ГОЛОВА

пл. Думська, 1, Одеса, 65004, Україна
тел. (048) 725 00 39, факс: 722 22 74

пл. Думская, 1, Одесса, 65004, Украина
тел. (048) 725 00 39, факс: 722 22 74

25.03.19 № 08.2-01/44
на № 11/10-289 від 01.03.19

004400 ✱

Голові Верховної Ради України
Парубію А.В.

Вельмишановний Андрію Володимировичу!

Запит народного депутата України Сотник О.С. щодо надання інформації про надання містобудівних умов та обмежень по деяким об'єктам в м. Одесі розглянуто. За результатами розгляду повідомляю наступне.

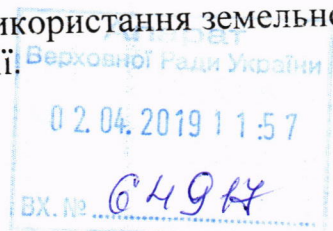
Одеса є одним із найбільш культурних та туристичних центрів нашої держави. На теперішній час швидко зростають темпи розвитку міста: будуються нові об'єкти як житлового, так і громадського, соціального, комунально-побутового призначення, інженерно-транспортні комунікації, споруди для надання послуг та ін.

Питання будівництва об'єктів є одним із найактуальніших питань сьогодення у нашій державі, адже міста мають розвиватися, бути привабливими для відвідування туристами, мати високі показники розвитку, довіри та відкритості, завдяки яким інвестори не боялися б вкладати інвестиції у їх розвиток. В залежності від рівня розвитку міст буде створюватись імідж нашої Держави Україна на міжнародній арені.

Одним із основних нормативно-правових актів, який регулює містобудівну діяльність на території нашої держави, є Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Даний нормативний акт встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Відносини у сфері містобудівної діяльності також регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, законами України «Про основи містобудування», іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до ст. 8 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому чинним законодавством України порядку.

Статтею 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.



Частиною 5 даної статті визначено, що проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Пунктом 8 частини 1 статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дано визначення поняттю містобудівних умов та обмежень. Так, відповідно до даної норми містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від «червоних ліній», меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Відповідно до ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника. Також даною статтею передбачений виключний перелік документів, які подає замовник для їх отримання.

Частиною 4 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у редакції чинній на теперішній час встановлений виключний перелік підстав для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень, які є, а саме:

- 1) неподання визначених частиною 3 цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;
- 2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;
- 3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Виходячи із законодавчо визначеного поняття містобудівних умов та обмежень, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки не є документом дозвільного характеру, вони не дають право на забудову земельної ділянки, виконання будівельних робіт. Основною метою надання

містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки є передусім визначення відповідності намірів забудови діючій містобудівній документації та визначення основних, передбачених державними будівельними нормами, вимог, на підставі яких в подальшому сертифікованими проектувальниками має розроблятися проектна документація на будівництво об'єкта.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Основними видами містобудівної документації на місцевому рівні є Генеральний план м. Одеси, план зонування території, детальні плани території.

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування.

З урахування норм діючого законодавства України, що регулює містобудівну діяльність, положень діючої у місті, затвердженої у встановленому законом порядку, містобудівної документації, а саме: Генерального плану м. Одеси, плану зонування території м. Одеси, детальних планів території, Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів, який був затверджений наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 року № 728/0/16-18 та увійшов до складу Генерального плану м. Одеси, управління архітектури та містобудування Одеської міської ради були надані наступні містобудівні умови та обмеження на проектування об'єктів:

- вихідні дані від 29.05.2013 року № 01-11/1685 на проектування об'єкта «Реконструкція курортно-оздоровчого комплексу» за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85/5. Додатково зазначаю, що за даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи за № ІУ1151335200384 виданий у 2013 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи 2014 року, сертифікат № ІУ 163171920707, який зареєстровано у 2017 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Реконструкція курортно-оздоровчого комплексу»;

- вихідні дані від 31.01.2014 року № 01-06/196 на проектування об'єкта «Житловий комплекс з вбудовано-прибудованими спортивно-оздоровчими приміщеннями та підземним паркінгом» за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 26, 28, 30. За даними, які містяться в Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи № ІУ 115143230519 виданий у 2014 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного

контролю та нагляду; сертифікат № ІУ 163171921229 виданий у 2017 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України;

- вихідні дані від 14.01.2015 року № 01-07/247 на проектування об'єкта «Будівництво курортно-оздоровчого комплексу» за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 63/65. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи 2017 року № ОД 112172091818 виданий уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; повідомлення про зміну даних у дозволі на будівельні роботи 2018 року за № ОД 122182531703, найменування об'єкта будівництва – «Будівництво курортно-оздоровчого комплексу»;

- вихідні дані від 08.05.2015 року № 01-06/451 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 23/1. За даними, які містяться в Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи № ІУ 115152434232 виданий у 2015 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи за № ІУ125163480599 зареєстроване в 2016 році, повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи за № ІУ 1251735331337 зареєстроване у 2017 році, сертифікат ІУ 163173631843 виданий у 2017 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Будівництво житлового будинку з вбудованими приміщеннями та паркінгом»;

- вихідні дані від 31.07.2015 року № 01-06/987 за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи № ІУ 115163621028 виданий у 2016 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; сертифікат № ІУ 163182111301 виданий у 2018 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Будівництво спортивно-оздоровчого комплексу з апартаментами, підземним паркінгом, православним церковним культурним центром»;

- вихідні дані від 25.09.2015 року № 01-06/1449 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи

за № ІУ 115153634275 виданий у 2015 році уповноваженим органом Державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; сертифікат № ІУ 163180401479 виданий у 2018 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Будівництво житлових корпусів апартаментів спортивно-оздоровчого комплексу з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58»;

- вихідні дані від 23.10.2015 року № 01-07/207 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 41. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: декларація про початок підготовчих робіт за № ОД 030160150978 видана у 2016 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; найменування об'єкта будівництва «Будівництво виставочно-офісного центру з підземним паркінгом зі знесенням існуючої будівлі виставочного комплексу з офісом, та благоустроєм прилеглої території»;

- надані вихідні дані від 09.12.2015 року № 01-06/2004 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, вул. Асташкіна, 29. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: декларація про початок підготовчих робіт за № ОД 030140230639, яка була видана у 2014 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; дозвіл на будівельні роботи № ІУ 115141540212 виданий в 2014 році уповноваженим органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду; сертифікат № ІУ 165160751063 виданий у 2016 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Житловий комплекс з вбудовано-прибудованими торгово-адміністративними, спортивно-оздоровчими приміщеннями та підземним паркінгом»;

- вихідні дані від 08.09.2017 року № 01-06/30 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, Генуезька, 1Д. За даними, які містяться у Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів наявні наступні дані щодо даного об'єкта: дозвіл на будівельні роботи № ІУ 113182351205 виданий у 2018 році Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, найменування об'єкта будівництва – «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом (дві черги забудови; коригування)»;

- вихідні дані від 07.11.2017 року № 01-06/189 на проектування об'єкта за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато, 4, наміри забудови – «Будівництво жилих будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом».

Містобудівні умови та обмеження на будівництво нової алеї в Аркадії, забудову санаторіїв «Молдова», «Червоні зорі», демонтаж Ротонди в Аркадії, корпусу готелів «Немо», «Скопелі», центру дресирування собак «Догтаун» на території Меморіалу героїчної оборони Одеси 411-ї берегової батареї не надавались.

Додатково повідомляю, що за вказаними Вами параметрами звернення щодо інших питань не вдалося встановити точне місце розташування об'єкта та його адресу, що необхідне для надання запитуваної інформації.

Що стосується питання щодо погодження даних об'єктів, звертаю Вашу увагу на те, що відповідно до ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Відповідно до норм діючого законодавства проектна документація на будівництво затверджується замовником. У випадках, встановлених законом, проводиться експертиза проектної документації. Експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, відомості про які внесені таким органом або на підставі делегованих повноважень саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності за відповідним напрямом підприємницької діяльності (у разі її утворення) до переліку експертних організацій.

Що стосується здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду за будівництвом, повідомляю наступне.

З 01 січня 2008 року набрав чинності Закон України № 1026-V «Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів України щодо здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та сприяння інвестиційній діяльності у будівництві», прийнятий Верховною Радою України 16 травня 2007 року.

Зазначеним нормативно-правовим актом було передбачено, що державний архітектурно-будівельний контроль та нагляд здійснює Державна архітектурно-будівельна інспекція України та її територіальні органи. Тобто, з 01 січня 2008 року Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю були виведені зі складу органів містобудування і архітектури в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, містах обласного підпорядкування, районах, тим самим органи місцевого самоврядування фактично були позбавленні будь-якої можливості здійснювати контроль за будівництвом у містах.

На теперішній час відбулися значні зміни у діючому законодавстві, завдяки яким у жовтні 2016 року у місті Одесі було створене управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради. Проте, варто зауважити, що відповідно до норм діючого законодавства даний орган може здійснювати архітектурно-будівельний контроль щодо об'єктів, які належать лише до незначних (СС1) та середніх (СС2) класів наслідків.

Органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, яким є Державна архітектурно-будівельна інспекція України. У місті Одесі структурним підрозділом Державної архітектурно-будівельної інспекції України є Департамент державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області.

Слід зазначити, що більша частина із зазначених вище об'єктів прийнята в експлуатацію Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, про що видано відповідний сертифікат.

Одеська міська рада розділяє Вашу стурбованість стосовно того, що будівництво усіх об'єктів має відбуватися виключно у відповідності до норм діючого законодавства та у межах наданих повноважень; докладає усіх зусиль щодо недопущення їх порушень.

Одеська міська рада є відкритим органом, у роботі якого одним із найпріоритетніших завдань є забезпечення розвитку міста, покращення архітектурного вигляду міста, умов проживання мешканців, розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста та зі свого боку у межах наданих повноважень готова до спільної співпраці задля розвитку як міста, так і нашої Держави Україна в цілому.

З глибокою повагою



Геннадій Труханов