



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м Київ, 01601;
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Народному депутатові України
Маркевичу Я.В.**

Шановний Ярославе Володимировичу!

На виконання завдань, визначених у листі Секретаріату Кабінету Міністрів України від 05.01.2016 № 52375/1/1-15, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 10.12.2015 № 141-1-344, оголошений на засіданні Верховної Ради України 25.12.2015 за № 11/10-1277, щодо колективного звернення стосовно незаконної, на думку окремих представників громадськості міста Одеси, забудови багатоповерховими житловими будинками території колишнього санаторію «Фонтан», розташованого за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58, та повідомляє.

Мінрегіоном до цього часу було розглянуто колективні звернення громадян Кісільова Ю.В., Вінівітня Т.В., Черба Л.С., Бойченко Н.К., Стащенко І.А. щодо законності зміни цільового призначення земельної ділянки та багатоповерхового житлового будівництва на території колишнього санаторію «Фонтан», розташованого за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58, направлені листами народних депутатів України Матвієнкова С.А. від 28.05.2015 № 62-05/262, Литвина В.М. від 26.05.2015 № Д-269/354, Веселової Н.В. від 29.05.2015 № 04-34/35-240, Рибчинського Є.Ю. від 28.05.2015 № Гр-159/409 і скеровані мною дорученнями від 08.06.2015 № 23042/1/1-15, від 10.06.2015 № 23087/2/1-15, від 10.06.2015 № 23087/3/1-15 (копія листа-відповіді Міністерства від 15.06.2015 № 7/14-6824 додається).

За матеріалами звернень, передумовою забудови території колишнього санаторію «Фонтан» багатоквартирними житловими будинками від 8-ми до 25-ти поверхів став проект детального плану території в межах вулиць Баштанна, Репіна та Фонтанська дорога (район 10-ї станції Великого Фонтану), який було розглянуто та схвалено на засіданні архітектурно-містобудівної ради при Управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради 29.04.2015.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/14-2825 від 18.03.2016



Мінрегіоном зазначалося, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту і визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Детальний план території визначає функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами.

Новий генеральний план м. Одеси, який розроблено ДП «Діпромисто», затверджено рішенням сесії Одеської міської ради від 25.03.2015 № 6489-VI. Його проектними матеріалами територію колишнього санаторію «Фонтан» визначено як існуючу територію санаторно-оздоровчих установ, передбачену для реконструкції під багатоквартирну житлову забудову. Підстава для такого рішення міститься у завданні на розроблення генерального плану, складеному разом із розробником і затвердженому виконавчим органом Одеської міської ради.

Згідно зі ст. 17 Закону:

генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту (ч. 1);

генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів (ч. 2);

рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада (ч. 6);

генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом трьох місяців з дня їх подання (ч.10).

Крім того, ст. 21 Закону передбачено процедуру проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проектах містобудівної документації на місцевому рівні (генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій), згідно з якою сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи зобов'язані забезпечити узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками містобудівної документації на місцевому рівні.

Таким чином, питання перспективного використання території колишнього санаторію «Фонтан» для багатоповерхового житлового будівництва насамперед слід адресувати Одеській міській раді, рішення якої згідно зі ст. 144 Конституції України є обов'язковими до виконання на відповідній території та можуть бути зупинені лише у встановленому законом порядку з одночасним зверненням до суду.

Міністерством також було опрацьовано ідентичні звернення представників громадськості міста Одеси за запитами народних депутатів України Соляра В.М., Онуфрієнка Б.С., Гусака В.Г., Яніцького В.П., Продан О.П., Шурми І.М., Семенухи Р.С., Лозового А.С., Гончаренка О.О., Опанасенка О.В., Скуратовського С.І., Чубарова Р.А., Семенченка С.І.

Крім того, Мінрегіоном було розглянуто колективні звернення громадян

із вищевказаних питань, направлені листами народних депутатів України Довгого О.С. від 06.10.2015 № 59-10/2015, Ємця Л.О. від 08.10.2015 № 419/4-1368.

Відповідь заявникам було направлено листом Міністерства від 20.10.2015 № 8/14.1-962-15 (копія додається).

Повторне колективне звернення зазначеної групи громадян з наведених питань було направлено на розгляд до Мінрегіону листом Першого заступника Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 27.11.2015 № 02/7-616.

У листі-відповіді Міністерства від 15.12.2015 № 8/4.3-1178-15 (копія додається) зазначено, що оскільки повторні заяви не містять нової інформації, відповідно до статті 8 Закону України «Про звернення громадян» Мінрегіон припиняє їх розгляд.

Державна екологічна інспекція України зазначила, що згідно зі статтею 12 Земельного кодексу України Одеська міська рада у галузі земельних відносин уповноважена територіальною громадою на розпорядження землями територіальної громади, здійснення контролю за використанням та охороною земель, додержанням земельного та екологічного законодавства. Розпорядження землями територіальних громад, передача земель комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування, вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідних територіальних громад здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (статті 122, 123 Земельного кодексу України).

За інформацією, наданою Держархбудінспекцією України, Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради листом від 28.10.2015 № 01-11/4033 поінформувало, що за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 58 замовнику будівництва ТОВ «Благо-Інвест Плюс» Управлінням видано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 31.07.2015 № 01-06/987 з будівництва 6-8-поверхового 3-секційного спортивно-оздоровчого комплексу з апартаментами, 1-поверховим підземним паркінгом, 1-2-поверховим православним церковним культурним центром, благоустроєм території та озелененням, а також містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 25.09.2015 за № 01-06/1449 з будівництва 3-поверхового 5-секційного житлового корпусу апартаментів для сімейного відпочинку з технічним поверхом, з вбудовано-прибудованими приміщеннями спортивно-оздоровчого призначення та 1-поверховим підземним паркінгом.

Відповідно до даних єдиного реєстру 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, внесені дані про початок виконання підготовчих робіт з будівництва котеджів для сімейного відпочинку (декларація про початок виконання підготовчих робіт від 23.07.2015 за № ОД 030152040681, замовник будівництва - ТОВ «Благо-Інвест Плюс»), з будівництва спортивно-оздоровчого комплексу з апартаментами (декларація про початок виконання підготовчих робіт від 18.09.2015 за № ОД 030152611668, замовник будівництва - ТОВ «Благо-Інвест Плюс»), з будівництва житлового корпусу апартаментів для сімейного відпочинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями спортивно-

оздоровчого призначення та підземним паркінгом (декларація про початок виконання підготовчих робіт від 01.10.2015 за № ОД 030152741817, замовник будівництва – ТОВ «Благо-Інвест Плюс»).

Згідно з даними, поданими у деклараціях, земельна ділянка використовується на підставі договору оренди від 29.10.2009, укладеного між Одеською міською радою та ТОВ «Благо-Інвест Плюс» і зареєстрованого в Одеському міському відділі Одеської регіональної філії ДП «Центр Державного земельного кадастру» 11.01.2010 за № 041050500003 (кадастровий номер 5110136900:27:009:0086).

Департамент комунальної власності Одеської міської ради підтвердив чинність вищезазначеного договору оренди земельної ділянки та повідомив, що Одеською міською радою прийнято рішення від 10.09.2015 № 7104-VI, яким надано дозвіл ТОВ «Благо-Інвест Плюс» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду площею 4,2237 га за адресою: м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 58, цільове призначення якої змінюється з – для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд санаторного типу на цільове призначення – для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхових (7-9 - поверхових) і індивідуальних житлових будинків та об'єктів громадської забудови.

Розглянувши документи, подані замовником будівництва - ТОВ «Благо-Інвест Плюс», передбачені ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Держарбудінспекцією видано дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва житлових корпусів апартаментів спортивно-оздоровчого комплексу з підземним паркінгом від 29.12.2015 № ІУ 115153634275.

Одеська обласна державна адміністрація листом від 11.12.2015 № КО-6034-K23-03 повідомила, що наразі з порушеного питання триває судове провадження (копія листа додається). Постановою Приморського районного суду м. Одеси у справі № 522/11644/15-а визнано протиправним та скасовано рішення Одеської міської ради від 09.10.2013 № 3914-VI «Про розробку детального плану території у межах вулиць: Баштанна, Рєпіна, Фонтанська дорога у м. Одесі».

Однак, за інформацією Одеської міської ради, постановою Одеського апеляційного адміністративного суду від 10.12.2015 у цій справі рішення суду першої інстанції скасовано та у задоволенні заявленого адміністративного позову відмовлено. Ухвалою Вищого адміністративного суду України від 05.01.2016 відкрито касаційне провадження за касаційною скаргою Приватного акціонерного товариства лікувально-оздоровчих закладів профспілок України «Укрпрофоздоровниця» на вказане рішення суду апеляційної інстанції.

Додаток: на 7 арк.

З повагою

Перший заступник Міністра

В.А.Негода

Відомство
Держарбудінспекція

22.03.2016 17:53

69744