



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

код ЄДРПОУ 40199728, Україна, 65009, м. Одеса, вул. Черняхівського, 6, тел. (048) 705-37-40, e-mail: dabk@omr.gov.ua

на № 01-12-20/ № 01-1/295-311
від _____

Катерина
[foi+request-79174-
28175a43@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-79174-28175a43@dostup.pravda.com.ua)

Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (далі – Управління), за дорученням першого заступника Одеського міського голови № ЗПІ-2589 від 25.11.2020 року, розглянуто Ваш запит на інформацію від 25.11.2020 року (вх. № 01-1/295-ЗПІ від 27.11.2020 року) стосовно зміни цільового призначення земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Інглєзі, 2, 2а.

За результатом розгляду запиту на інформацію, в межах 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.

Відповідно до ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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 Положення про Управління, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 3043-VII від 21.03.2018 року, основним завданням Управління є здійснення на території м. Одеси державного архітектурно-будівельного контролю, виконання дозвільних та реєстраційних функцій у сфері містобудівної діяльності відповідно до законодавства України.

Відповідно до ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Зазначені земельні ділянки знаходяться у власності акціонерного товариства «Науково – виробниче підприємство «Вега» за видом цільового призначення земель – для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (5123755800:00:004:0005) та для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій (5123755800:00:004:0001), категорія земель – землі промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на різні категорії, зокрема землі промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Водночас, відповідно до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України, види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Враховуючи вищевикладене, зміна виду використання земельної ділянки в межах категорії земель – землі промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визначається її користувачем (власником) самостійно.

При цьому, об'єкт будівництва - Реконструкція нежитлових будівель акціонерного товариства «Науково-виробниче підприємство «ВЕГА» під адміністративно-офісну будівлю знаходиться в межах певної категорії земель – землі промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, та визначено власником самостійно у відповідності до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (з урахуванням МБУ та меж ділянки згідно з проектом землеустрою).

Відповідно до ст. 66 Земельного кодексу України, на землях промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення можливе розташування адміністративних будівель.

Вказана позиція узгоджується з висновками Верховного Суду, зокрема викладених у постанові від 31.07.2019 року по справі № 806/5308/15.

Проаналізувавши положення ст. 19 та ст. 20 Земельного кодексу України, ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», колегія суддів дійшла висновку:

«... Отже, зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель здійснюється її користувачем (власником) самостійно...

... Суд звертає увагу на те, що зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства, застосовуються при зміні цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Єдина умова, яку встановлює ч. 5 ст. 20 ЗК при самостійному визначенні виду використання земельної ділянки її користувачем (власником), є дотримання вимог, установлених законом до використання земель цієї категорії, та необхідність урахування містобудівної документації та документації щодо землеустрою».

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII, нежитлові будівлі, що розташовані на земельній ділянці (кадастровий номер 5123755800:00:004:0005) за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2, входять у межі зони змішаної житлової та громадської забудови – Ж-5п, призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, **адміністративних та офісних будівель**, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03. 2015 року №6489 – VI, нежитлові будівлі, що розташовані на земельній ділянці за адресою : м. Одеса, вул. Інглезі, 2, входять у межі території розміщення громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Заступник начальника управління



В.В Савенко