ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

67571,вул. Степна 4, с. Фонтанка, Одеський район, Одеська область,
тел.: (048) 788-92-09,(048) 796-13-75
E-mail: fsr@fontanska-rada.gov.ua, код ЄДРПОУ: 04379746

_____№_____ на №_____від_____

Кваліфікаційній комісії при Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру вул. Святослава Хороброго, 3, м. Київ, 03151

01 жовтня 2018 року між Крижанівською сільською радою Лиманського району Одеської області, правонаступником якої є Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області та ТОВ «ФОРЕКСТИН» укладено договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435, площею 0,1418га, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с.Крижанівка, вул. Генерала Бочарова (Владислава Бувалкіна), 64. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Договір оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 жовтня 2018 року.

27 жовтня 2025 року Заступник керівника Одеської обласної прокуратури звернувся до суду в інтересах Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області з позовом до ТОВ «ФОРЕКСТИН» про розірвання договору, скасування державної реєстрації та зобов'язання вчинити певні дії (звільнення земельної ділянки), у зв'язку із нецільовим використанням земельної ділянки.

05.03.2026р. під час розгляду справи в суді, предметом якої є законність знаходження тимчасових споруд на земельній ділянці з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435, з метою уникнення відповідальності, ТОВ «ФОРЕКСТИН» уклало договір купівлі-продажу вищезазначених тимчасових споруд з Носковим Вячеславом Сергійовичем.

СЕД АСКОД Фонтанська сільська рада Одеської області
ДОКУМЕНТ № 6034/26 від 26.10.2026
Сертифікат 382367105294AF9704000000A3AB6C01547C4004
Підписувач Кривошеєнко Володимир Євгенович
Дійсний з 25.07.2025 13:01:46 по 25.07.2027 13:01:46

0.232

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
18-283/60-26-КФК від 06.11.2026

Крім того, 06.03.2026р. ТОВ «ФОРЕКСТИН» уклало договір купівлі-продажу нерухомого майна – господарської споруди, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Крижанівка, вул. Бувалкіна Владислава, 64 з Бабенко Лідією Миколаївною. Нерухоме майно розташоване на земельній ділянці з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435.

Фонтанською сільською радою встановлено, що на земельній ділянці з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435 розташовані три окремі групи тимчасових споруд в яких здійснюється підприємницька діяльність з торгівлі товарами продовольчого та господарського призначення тих самих суб'єктів господарювання, які були зафіксовані під час обстеження земельної ділянки 06.08.2025р., що не відповідає цільовому призначенню земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу). Земельна ділянка з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435 фактично використовується для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що відповідає категорії – землі житлової та громадської забудови (03.07).

В ході розгляду судової справи (з матеріалів апеляційної скарги від 12.10.26р.), Фонтанській сільській раді стало відомо, що цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435 змінено з 12.04 - для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на 03.07 - будівництво та обслуговування будівель торгівлі. При цьому, будь-які погодження щодо зміни цільового призначення земельної ділянки комунальної власності, яка перебуває у користуванні, Фонтанською сільською радою не надавалося. Окрім того, відповідно до виданого Фонтанською сільською радою витягу з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про надання витягу з містобудівної документації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, **зазначена земельна ділянка перебуває у межах трьох функціональних зон, з яких лише одна може підпадає під цільове призначення 03.07. Цільове призначення іншої частини земельної ділянки не може бути змінено.**

Відповідно до наявної містобудівної документації, переважна частина земельної ділянки є територією вулиць і доріг.

Відповідні зміни до державного земельного кадастру згідно витягу з містобудівної документації були внесені Фізичною особою-підприємцем Сичуком Олексієм Сергійовичем. (Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №010154 від 20.05.2013р.) з порушенням відомостей зазначених в містобудівній документації.

Статтею 28 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися

законодавства України, що регулює земельні відносини, норм і правил при здійсненні землеустрою, а також інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою. Окрім цього, ФОП Сичуком О.С. не було повідомлено про здійснення землеустрою Фонтанську сільську раду, яка є власником даної земельної ділянки, чим порушено вимоги статті 28 Закону України «Про землеустрій», та не дотримано законодавства України, що регулює земельні відносини.

Згідно ст. 60 Закону України «Про землеустрій» державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно правовими актами, при розробленні документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України затвердженого № 317 від 27.10.2021 до повноважень Комісії належить розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії; здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів землевпорядників; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування тощо.

Враховуючи викладене, Фонтанська сільська рада просить ініціювати проведення перевірки правомірності дій інженера-землевпорядника Сичука Олексія Сергійовича. (Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №010154 від 20.05.2013р.) та вжити заходів контролю за його діяльністю згідно з вимогами статті 68 Закону України «Про землеустрій».

Про результати зазначеної перевірки та вжиті заходи прошу повідомити Фонтанську сільську раду Одеського району Одеської області на електронну адресу (fsr@fontanska-rada.gov.ua), із долученням копії підтверджуючих документів, з подальшим направленням поштою.

Додаток: на 10 арк..

Заступник сільського голови **Володимир КРИВОШЕЄНКО**

ВИТЯГ
з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про надання витягу з містобудівної документації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва

Реєстраційний номер документу: FF01:5280-5716-7216-7961

Статус документа: Діючий

Видав: ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ (04379746)

Загальна інформація

Опис території, на яку отримується витяг з містобудівної документації	Територія земельної ділянки із кадастровим номером 5122783200:01:002:2435 та навколо неї
Примітка/додаткові відомості	земельна ділянка 5122783200:01:002:2435 та навколо неї

Інформація про замовників

Безпосередні замовники

Назва	Контакти	Місце реєстрації	Нотаріальна згода	Повірені

Бабенко Лідія Миколаївна (1801502689) Паспорт: ЕО312454 виданий Заводським РВ ММУ УМВС України в Миколаївській області 08.05.1997 Фізична особа	+38(098)-680-74-01	УКРАЇНА, Миколаївська обл., Миколаївський район, Миколаївська територіальна громада, м. Миколаїв (станом на 01.01.2021), вулиця Лазурна	є замовником	Не зазначено

Інформація про адресу

Адреса	Адреса згідно експериментального порядку	Наказ
Одеська обл., Одеський район, Фонтанська територіальна громада, с. Крижанівка (станом на 01.01.2021), вулиця Бувалкіна Владислава,	не присвоювалась	не призначалась

Інформація про земельні ділянки

Кадастровий номер	5122783200:01:002:2435
Площа	0.1418 га
Документ	
Цільове призначення з ДЗК	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства
Цільове призначення КВЦПЗ - діє з 11.08.2021 року	Інформацію не зазначено
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки	не зазначено

Існуючі об'єкти нерухомого майна

Реєстр. номер	Об'єкт	Вид права власності	Підстава	Власники	Тип документа на право користування	Документ

2271597051227	Назва: господарська споруда / об,єкт нежитлової нерухомості Заг. площа: 20.1 кв.м. Адреса:	приватна		: - %	договір купівлі-продажу	договір купівлі-продажу №288 від 06.03.2026

Відомості про містобудівну документацію та Функціональні зони території, на яку видається витяг

Територія, на яку розроблена містобудівна документація	село Крижанівка Одеського району Одеської області
Вид містобудівної документації	Генеральний план населеного пункту
Відомості про рішення, яким затверджено містобудівну документацію	**Назва рішення**: Проект внесення змін до Генерального плану села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, поєднаного з планом зонування села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області **Номер і дата рішення**: 2711-VIII від 24.12.2024 **Орган, що прийняв рішення**: ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ (04379746) Версія №1 Статус (поточна)
Перелік переважних видів використання території в межах відповідної території	**Функціональна зона 1.5**: 02.03, 02.10; **Функціональна зона 6.6**: 03.07, 03.08, 03.13; **Функціональна зона 19.1**: 08.01. 13.13;
Супутні види використання території в межах відповідної території	**Функціональна зона 1.5**: 02.06, 02.09, 02.12, 03.02, 03.03, 03.05, 03.07, 03.08, 03.12; **Функціональна зона 6.6**: 03.20, 11.04, 13.01, 13.03, 14.02; **Функціональна зона 19.1**: 07.07, 11.07;

Тип визначення функціонального призначення	Власне значення
Функціональне призначення	10101.0 - Території житлової багатоквартирної забудови, 10205.0 - Території закладів торгівлі, 20606.0 - Території вулиць та доріг.
Перелік цільового призначення земельної ділянки, які можуть встановлюватися в межах функціональної зони	Цільове призначення за КВЦПЗД - діє з 11.08.2021:

Відомості про обмеження з містобудівної документації

Гранично допустима висотність будинків, будівель і споруд у метрах	
Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	
Коментар щодо максимально допустимого відсотка забудови земельної ділянки	Згідно вимог державних будівельних норм.
Позначка на випадок, якщо максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки вимагається	Ні
Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	
Коментар щодо максимально допустимої щільності населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно вимог державних будівельних норм.
Позначка на випадок, якщо показник максимально допустимої щільності населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) вимагається	Ні
Інше	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд: Функціональна зона 1.5 - 60м; Функціональна зона 6.6 - 20м; Функціональна зона 19.1 - _м.

Планувальні обмеження

№п/п	Назва зони	Площа покриття	Примітка
1	інше		За відомостями державного земельного кадастру обмеження щодо використання земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:01:002:2435 не зареєстровані.
2	інше		Згідно містобудівної документації села Крижанівка Одеського району Одеської області частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

Будівництво на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами

Інформацію не зазначено

Охоронні зони

Інформацію не зазначено

Мінімально допустимі відстані від об’єкта

№п/п	Назва обмеження	Відстань	Примітка
1	відстань від об'єкта до меж земельної ділянки		Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та інших державних будівельних норм, правил, стандартів врахувавши містобудівну ситуацію щодо існуючих об'єктів архітектури, об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.
2	до ліній регулювання забудови		Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та інших державних будівельних норм, правил, стандартів врахувавши містобудівну ситуацію щодо існуючих об'єктів архітектури, об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.
3	до червоних ліній		Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та інших державних будівельних норм, правил, стандартів врахувавши містобудівну ситуацію щодо існуючих об'єктів архітектури, об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.
4	до існуючих будинків та споруд		Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та інших державних будівельних норм, правил, стандартів врахувавши містобудівну ситуацію щодо існуючих об'єктів архітектури, об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.

5	до існуючих інженерних мереж		Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та інших державних будівельних норм, правил, стандартів врахувавши містобудівну ситуацію щодо існуючих об'єктів архітектури, об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.

В.о. начальника відділу містобудування та архітектури		Корольова Ілона Ігорівна
(посада)	(підпис)	(ПІБ)

Документ створено
в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 13.05.2026

Додаток:
Контур території

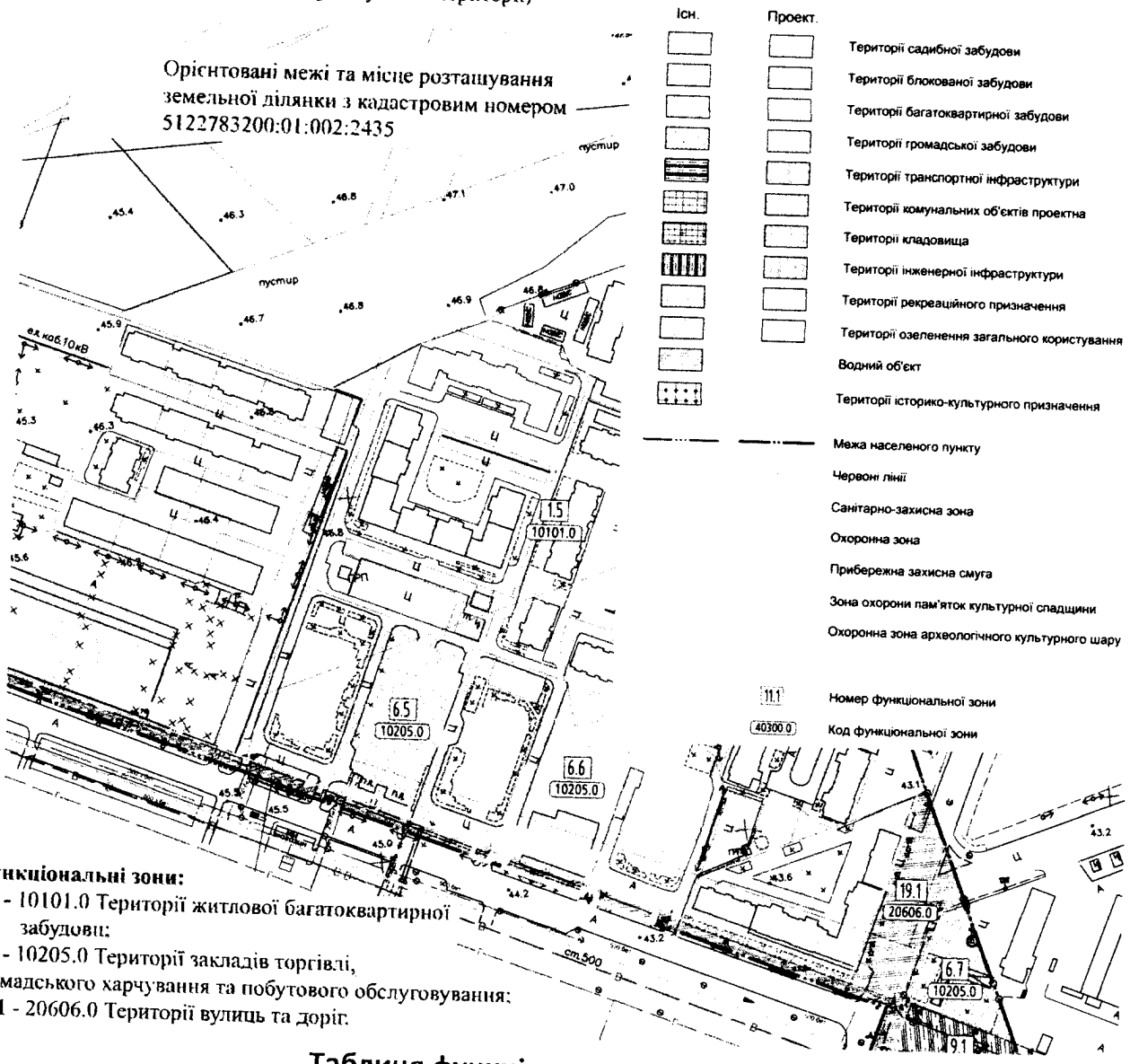


Додаток:
10101.0 - Території житлової багатоквартирної забудови, 10205.0 - Території закладів торгівлі, 20606.0 - Території вулиць та доріг. Генеральний план населеного пункту FF01:5280-5716-7216-7961



Графічна частина:
Генеральний план населеного пункту FF01:5280-5716-7216-7961

Генеральний план села Крижанівка Одеського району Одеської області
(фрагмент плану зонування території)



Функціональні зони:

1,5 - 10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови;

6.6 - 10205.0 Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;

19.1 - 20606.0 Території вулиць та доріг.

Таблиця функціональних зон

№ функціональної зони	Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Переважні (основні) види цільового призначення земельних ділянок	Супутні види цільового призначення земельних ділянок		Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд (у метрах)
			Код згідно з класифікатором видів цільового призначення	Код згідно з класифікатором видів цільового призначення	Відсоток площі території виду функціонального призначення території (%)	
1.5	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	02.03, 02.10	02.06, 02.09, 02.12, 03.02, 03.03, 03.05, 03.07, 03.08, 03.12	10	60
6.6	10205.0	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07, 03.08, 03.13	03.20, 11,04, 13.01, 13.03, 14.02	20	20
19.1	20606.0	Території вулиць та доріг	08.01, 12.13	07.07, 11.07	40	-