



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10



723-07-35; 723-03-38; ✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

04.12.2020 № 01-13/400/374

на № 308-2617

гр. Доровському Є.
<obr8@omr.gov.ua>

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (надалі – Департамент) Ваш інформаційний запит від 30.11.2020 року щодо процедури оформлення дозвільних документів при встановлення огорожі на прибудинковій території, яка знаходиться у комунальній формі власності, розглянуто.

За результатами розгляду, в межах наданих повноважень, повідомляємо наступне.

Відповідно до 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 передбачений Конституцією та законами України.

Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207, визначено, що прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку, а відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.12.2011р. №389 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків» (надалі – Методичні рекомендації) дане визначення розширене та доповнене, зокрема, прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди,

та яка необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку і забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Крім того, з 01.10.2014 року набрав чинності національний стандарт ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови» (далі – ДСТУ-Н), затверджений наказом Мінрегіону від 26.02.2014 № 56. Даний стандарт призначено для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, які розробляють містобудівну та проектну документацію на будівництво.

Основним завданням даного стандарту є визначення складу та змісту, порядку розроблення проектів розподілу території мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій.

Так, відповідно до пункту 6.1.1 площа земельної ділянки з прибудинковою територією кожного багатоквартирного будинку, що відповідає питомій вазі кількості мешканців будинку у сумарній кількості мешканців мікрорайону (кварталу), визначається за відповідною формулою.

Крім того, розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації. Відповідно до пункту 3 Методичних рекомендацій мінімально допустима величина прибудинкової території не може бути меншою за територію технічного обслуговування відповідного багатоквартирного житлового будинку, якщо зазначене можливе в існуючій забудові.

Наразі правове врегулювання питання використання землі під багатоквартирними житловими будинками здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до пунктів 1,2,4 статті 42 та статті 83 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Проте, відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях

сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Враховуючи вищевикладене, Департамент вважає, що виключно відповідним чином розроблений проект прибудинкової території багатоквартирного будинку, може бути основою для розроблення проекту землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки.

Заступник. директора департаменту –
начальник інспекції з благоустрою міста



О. В. Ільїн

Вик. Рябенко А.В.
7261764