

Джиги В.Є. студентка гр. 193-19-1 ФБ

Наукові керівники: Гойчук А.П., ст. викл. кафедри геодезії, Янкін О.Є., к.т.н.,
доцент кафедри геодезії

(Національний технічний університет “Дніпровська політехніка”, м. Дніпро, Україна)

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм згідно статті 39 Земельного кодексу України [1].

Відповідно до частин 1 та 2 статті 42 [1] земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки на території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. В той же час у частині 4 статті 42 [1] зазначається, що розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Містобудівна та проектна документація, склад та змісту, порядок розроблення проектів розподілу території мікрорайонів (кварталів), визначення прибудинкових територій повинні розроблятися органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 [2]. У пункті 4.6 [2] наводяться елементи, які можуть входити до складу прибудинкової території багатоквартирного будинку:

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;
- майданчики, які призначені для обслуговування мешканців цього будинку, зокрема для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучають вказані майданчики між собою;
- майданчики для господарських будівель і споруд;
- відкрита автостоянка для постійного зберігання автомобілів, що належать мешканцям будинку, а також для тимчасового зберігання (гостьові автостоянки);
- в'їзди та виїзди до підземних гаражів і автостоянок (за їх наявності).

Згідно ДБН Б.2.2-5:2011 [3] до обов'язкового переліку елементів благоустрою на прибудинковій території колективного користування повинні включатись: тверді види покриття проїзду, різні види покриття майданчиків, елементи сполучення поверхонь, обладнання майданчиків, озеленення, освітлювальне обладнання, урни, обладнання для паркування велосипедів.

Згідно пункту 6 Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків [4], проектна документація щодо визначення прибудинкової території може бути підставою для розроблення землевпорядної документації, а також правовстановлюючих документів на право користування земельною ділянкою об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків.

Ініціювати питання з визначення прибудинкової території мають право підприємства, організації, які утримують та обслуговують житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельні кооперативи, юридичні

або фізичні особи, які за дорученням власника виконують функції з управління будинком згідно пункту 8 [4].

Але до теперішнього часу така проектна документація не завжди є в наявності.

Згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій» [5] затверджені види документації із землеустрою, але щодо прибудинкових територій нічого не вказано.

Висновки

В останній час багато мешканців багатоквартирних будинків існуючої забудови бажають отримати відповідну документацію на прибудинкову територію. Тому проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти України, розроблено загальні пропозиції щодо визначення меж земельних ділянок під багатоквартирними будинками, які дають можливість виконувати роботи із землеустрою в цих випадках.

Пропозиції

1. Надати назву землевпорядної документації: «Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки прибудинкової території за адресою» багатопверхового будинку.

2. Отримати дозвіл сесії відповідної Ради на розроблення землевпорядної документації з такою назвою.

3. При розробленні проекту землеустрою пропонується враховувати існуючі фактичні межі.

4. Межі обов'язково узгоджувати з представниками суміжних прибудинкових територій.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III із змінами, внесеними законом України від 24.09.2021 № 1788-IX

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 03.11.2021 р.)

2. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2014 № 56. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. 2014. 31 с.

3. ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Київ: Укрархбудінформ. 2012. 44 с.

4. Методичні рекомендації щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.12.2011 №389.

<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0389858-11#Text> (дата звернення: 04.11.2021 р.)

5. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 №858-IV із змінами, внесеними законом України від 15.07.2021 № 1657-IX

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 03.11.2021 р.)