



Проект  
оприлюднено **324**  
«06» 23 2017 р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2017 року № 75-МР  
м. Суми

Про надання дозволу на розроблення  
проекту землеустрою щодо відведення  
земельної ділянки

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, відповідно до протоколу засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 01.03.2017 № 63 та статей 12, 42, 92, 123 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування згідно з додатком.
2. До розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, заявнику розробити Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок з прибудинковою територією.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

Ініціатор розгляду питання - постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради  
Проект рішення підготовлено департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.  
Доповідач – департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

Додаток  
до рішення Сумської міської ради  
«Про надання дозволу на розроблення проекту  
землеустрою щодо відведення земельної ділянки»  
від 2017 року № -МР

**СПИСОК**  
юридичних осіб, яким надається дозвіл на розроблення проектів землеустрою  
щодо відведення земельних ділянок

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації, ідентифікаційний код	Функціональне призначення та адреса земельної ділянки	Орієнтовна площа земельної ділянки, га	Умови користування
1	2	3	4	5

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «м. Суми, Антонова, 12», 38136391  
Для обслуговування багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території, вул. Антонова, 12

0,0900 постійне користування

Сумський міський голова

Виконавець: Клименко Ю.М.



О.М. Лисенко

325





326

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**  
майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-629,  
e-mail: pravo@smr.gov.ua

28.03.14 № 33/04-В.р/05

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

### ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

*до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»*

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради та проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, повідомляємо наступне.

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території ОСББ «м.Суми, Антонова,12».

Пунктом 2 проекту рішення доручено заявнику розробити Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) з метою визначення пропорцій щодо розмірів та конфігурації земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок з прибудинковою територією.

Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (який наразі не прийнятий).

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації.

Тобто у Земельному кодексі України йдеться про землепорядну документацію.

У свою чергу Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) є містобудівною документацію, який передбачався нормативно-правовими актами, що втратили чинність, а саме Законом України «Про планування і забудову територій» та спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду Державного майна від 05.04.96 №31/30/53/396.

Наразі правові та організаційні основи містобудівної діяльності регулюються Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до статей 8, 16 вказаного нормативно-правового акту планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку.

Рішення з питань планування та забудови територій приймаються відповідними радами та їх виконавчими органами в межах визначених законом повноважень з урахуванням вимог містобудівної документації.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Крім того, згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 №290 замовником

розроблення містобудівної документації з планування території на місцевому рівні є виконавчий орган міської ради. 327

Акцентуємо, що положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» не передбачають такого виду містобудівної документації як Проект розподілу території мікрорайону (кварталу).

Натомість вимоги щодо розроблення вказаного виду містобудівної документації передбачені ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови», які є чинними.

Більш того, встановлено що деякими органами місцевого самоврядування в інших містах України приймаються рішення з розроблення проектів розподілу території мікрорайону, згідно з якими замовниками такої документації виступають саме органи місцевого самоврядування (наприклад Новодністровська міська рада, Івано-Франківська міська рада та інші).

Окремо слід зауважити щодо можливості ОСББ виступати замовником містобудівної документації, яка передбачає планування території мікрорайону (кварталу).

По-перше, відповідно до вищевказаних нормативних актів питання планування територій у містах належить до компетенції відповідних органів місцевого самоврядування.

По-друге, відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласники багатоквартирного будинку відповідальні за утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку.

Отже, правоздатність та відповідальність ОСББ обмежується правами та обов'язками щодо спільного майна багатоквартирного будинку, у зв'язку з чим виступати замовником містобудівної документації для території, охопленої мікрорайоном (кварталом) ОСББ не правомочний.

Враховуючи викладене, планування територій на місцевому рівні належать до відання органів місцевого самоврядування, які забезпечують реалізацію вказаного напрямку містобудівної діяльності у порядку і спосіб, передбачені чинним законодавством України, у зв'язку з чим пункт 2 проекту рішення суперечить чинному законодавству України.

Начальник управління

Цуканова О.О.



О.В.Чайченко