



Проект
оприлюднено 155
« 22 » 11 2017р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від «__» ____ 2017 року № 12 -МР
м. Суми

Про порядок розподілу та попереднього визначення розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних будинків для утримання, благоустрою та прибирання

Зауваж. – 160-161 стор.

З метою забезпечення умов для впровадження Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», врегулювання питань по визначенню розрахункових площ прибудинкових територій багатопверхових житлових будинків для їх утримання, благоустрою та прибирання співвласниками багатоквартирних будинків та управляючими компаніями, керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок розподілу та попереднього визначення розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків міста Суми для утримання, благоустрою та прибирання згідно з додатком.

2. Начальнику управління архітектури та містобудування Сумської міської ради (Кривцов А.В.):

2.1. надавати заявникам вихідні дані для здійснення розподілу та попереднього визначення розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних будинків згідно поданих заяв;

2.2. погоджувати розподіли та попередньо визначені розрахункові площі прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків, розроблені підприємствами, що надають послуги з утримання будинків (управителями) відповідно до даного Порядку та у відповідності до національного стандарту ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови».

3. Департаменту забезпечення ресурсних платежів (Клименко Ю.М.) провести інвентаризацію земель зі складенням технічної документації на землю з формування земельних ділянок під багатоквартирні житлові будинки.

4. Організацію виконання цього рішення покласти на заступників міського голови згідно розподілу обов'язків.

156

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець:

Яременко Г.І.



до рішення Сумської міської ради
«Про порядок розподілу та попереднього
визначення розрахункових площ
прибудинкових територій
багатоквартирних будинків для
утримання, благоустрою та прибирання»
від _____ № _____ -МР

Порядок
розподілу та попереднього визначення розрахункових площ
прибудинкових територій житлових будинків в м. Суми для утримання,
благоустрою та прибирання

Порядок розподілу та попереднього визначення розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних будинків в м. Суми (надалі – Порядок) розроблено з метою впровадження Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», врегулювання питань по визначенню площ прибудинкових територій багатоповерхових житлових будинків для їх утримання, благоустрою та прибирання співвласниками багатоквартирних будинків й управляючими компаніями.

Попередньо визначені території закріплюються за відповідними багатоквартирними будинками. Графічні матеріали розподілу та визначення площ прибудинкових територій не є підставою для нарахування плати за землю.

Об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків, управляючі компанії, співвласники, що обрали самостійну форму управління багатоквартирним житловим будинком, органи місцевого самоврядування можуть прийняти рішення про розроблення відповідної землевпорядної документації для оформлення права власності або користування прибудинковою територією.

В цьому Порядку розміри та конфігурації земельних ділянок визначаються згідно Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 29.12.2011 № 389 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків», національного стандарту ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови», інших нормативно-правових актів.

Терміни вживаються в наступному значенні:

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Вихідні дані - топографічний план у масштабах: М 1:2000, М 1:500, тощо.

Попередньо визначена розрахункова площа прибудинкової території багатоквартирного будинку – визначена площа навколо багатопверхових житлових будинків для їх утримання, благоустрою та прибирання, обрахована відповідно до методики зазначеної в національному стандарті ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови».

Багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Квартал – фрагмент території міста, обмежений вулицями або адміністративними границями з усіх сторін. Квартали можуть містити забудовані і вільні від забудови ділянки.

Територія спільного користування – частина житлової території, яка не входить до складу прибудинкових територій багатоквартирних будинків, розрахована для обслуговування мешканців мікрорайону (кварталу) та використовується мешканцями за своїм цільовим призначенням.

Розрахункова площа земельної ділянки багатоквартирного будинку з прибудинковою територією – частина площі житлової території, що відповідає частці загальної кількості мешканців будинку в загальній кількості мешканців всіх житлових будинків мікрорайону (кварталу).

1. Загальні положення

1.1. Розподіл та попереднє визначення розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків для їх утримання, благоустрою та прибирання виконується у вигляді графічних та текстових нанесень на існуючих матеріалах (вихідних даних) отриманих в управлінні архітектури та містобудування Сумської міської ради

1.2. Матеріали по розподілу прибудинкових територій розробляються підприємством, що надає послуги з утримання будинків (управителем), погоджується управлінням архітектури та містобудування (далі - управління архітектури) на предмет відповідності наданих ними вихідних даних після графічних нанесень розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків для їх утримання, благоустрою та прибирання.

1.3. Матеріали по розподілу прибудинкових територій затверджуються відповідним рішенням виконавчого комітету Сумської міської ради. Рішення виконавчого комітету Сумської міської ради про затвердження розподілу та попереднього визначення площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків (далі Матеріали розподілу), оформлені належним чином (п.1.2 Порядку) є офіційними документами, якими закріплюється відповідна прибудинкова територія за житловими будинками для фактичного утримання, благоустрою та прибирання багатоквартирних житлових будинків, для врахування при розрахунку тарифу, для здійснення контролю якості за відповідним прибиранням прибудинкової території.

1.4. Зміни в затверджені Матеріали розподілу вносяться за зверненням суб'єктів господарювання шляхом перенесення умовних меж на закріплених

ділянках з дотриманням принципу пропорційного співвідношення розміру житлового будинку та кількості в ньому квартир до площі прибудинкової території.

2. Порядок розподілу та попереднього визначення розрахункових площ прибудинкових територій житлових будинків

2.1. Підприємство, що надає послуги з утримання будинків (управитель) надає до управління архітектури інформацію щодо кількості квартир в багатоквартирних будинках міста та розроблені матеріали по розподілу прибудинкових територій багатоквартирних будинків по кварталам пропорційно до частки кількості квартир в будинках (на погодження) у наступній послідовності:

2.2.1. розрахунок загальної площі прибудинкової території кварталу визначається шляхом зменшення загальної площі кварталу (визначеної на підставі містобудівної документації) на площу забудови під житловими будинками, будівлями, спорудами, будинками нежитлового призначення разом із закріпленою за ними територіями.

2.2.2. загальна площа прибудинкової території розподіляється за кожним житловим будинком умовно пропорційно кількості квартир в будинку.

2.2.3. визначення площі прибудинкової території за кожним житловим будинком відбувається шляхом нанесення меж на графічні матеріали з урахуванням п.2.2.2 та індивідуального розташування об'єктів благоустрою (клумб, газонів, доріг та тротуарів).

2.3. Не допускається наявність в межах кварталу не закріплених за житловими будинками територій окрім ділянок, закріплених для прибирання за комунальними службами міста.

2.4. Управління архітектури погоджує графічні і текстові матеріали розподілів та попередньо визначених розрахункових площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків перед затвердженням виконавчим комітетом Сумської міської ради.

2.5. Копія рішення виконкому з графічним додатком надається заявнику в терміни, встановлені регламентом роботи виконавчого комітету Сумської міської ради.

Сумський міський голова

О. М. Лисенко

Виконавець: Яременко Г.І.



Сумська міська рада
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
 вул. Воскресенська, 8А, м. Суми, 40000, тел. (0542) 700-103; e-mail: arh@smr.gov.ua

02.01.2018 № 1064/08.01.01-23

на 1257/05.01.01-07 від 16.11.2017

Директору
департаменту інфраструктури
Яременку Г.І.

За результатом ознайомлення із проектом рішення Сумської міської ради «Про порядок розподілу та попереднього визначення площ прибудинкових територій багатоквартирних будинків для утримання, благоустрою та прибирання» повідомляємо наступне.

Пунктом 2 проекта рішення управління архітектури та містобудування зобов'язано надавати заявникам вихідні дані для здійснення розподілу і погоджувати виконані матеріали. Відсутня інформація щодо переліка вихідних даних – не визначений їх склад.

Розроблений *Порядок* не містить методологію визначення прибудинкової території.

Чинна *Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови (ДСТУ-Н.Б.Б.2.2-9:2013)* установлює вимоги до складу та змісту проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) для визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Положення цього стандарту застосовуються відповідними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання при розробленні проектів розподілу територій мікрорайонів (кварталів) та визначенні прибудинкових територій багатоквартирних будинків.

Згідно *Настанови* перелік матеріалів, як основи для розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) в даній ситуації, має містити:

- а) актуалізований топографічний план відповідної території;
- б) план зонування;
- в) інформація з державного земельного кадастру, що відображає сформовані земельні ділянки (їх площі та межі), на які є або відсутні правовстановлюючі документи.

Наявний в управлінні топографічний план М 1:2000 не є актуалізованим.

В п.1.1 розділу 1 *Порядка* зазначається виконання розподілу на основі містобудівної документації, що є недостатньою умовою (див. п. «в»). Виконання зазначених в п.1.2 розділу 1 робіт має здійснюватися спеціалістом який володіє кваліфікаційним сертифікатом в галузі містобудування.

Визначення терміну «прибудинкова територія» не відповідає чинним законодавчим актам.

Відсутнє тлумачення поняття «попереднє визначення площі прибудинкової території». Натомість Настанова містить – «визначення розрахункової площі земельної ділянки багатоквартирного будинку з прибудинковою територією».

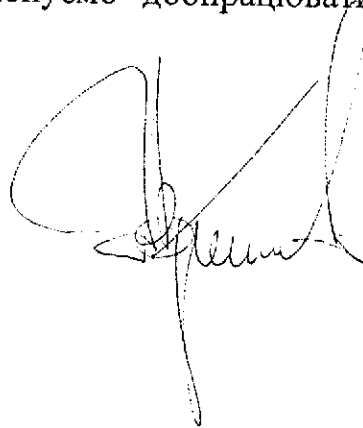
Технічно і економічно обґрунтований розрахунок прибудинкових територій багатоквартирних будинків можливий лише на підставі зазначеної Настанови в межах виконання проекту розподілу території мікрорайону (кварталу). Даний розподіл використовується для розроблення відповідної землевпорядної документації.

Застосування Настанови дасть змогу:

- об'єктивно встановити розміри прибудинкових територій багатоквартирних будинків для розрахунку обґрунтованих тарифів;
- виявити резерв територій для можливої забудови або іншого використання;
- впорядкувати землекористування в межах визначених територій;
- наповнити базу містобудівного кадастру;
- розв'язати і запобігти соціальній напрузі.

З огляду на викладене, пропонуємо доопрацювати проект рішення з врахуванням наданих пропозицій.

**Начальник управління-
головний архітектор**



А.В. Кривцов

Бондаренко О.О.
700-102