Голові Сумської міської ради

Лисенко Олександру Миколайовичу

пл. Незалежності, 2,

м. Суми

40030

Громадської ради при виконавчому комітеті Сумської міської ради

ПРОПОЗИЦІЯ

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.

Поняття прибудинкової території визначено в 14.1.205. Податкового кодексу України Закон України від 02 грудня 2010р. № 2755\_VI прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Правила розроблені відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» і «Тимчасового договору про надання послуг з утримання будинків та споруд і прибудинкових територій», постанови Кабінету Міністрів України від   01 червня 2011 року № 869, наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.12.2011 № 389 «Про затвердження методичних рекомендації щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків», з метою ефективної експлуатації та утримання прибудинкової території, забезпечення відповідного рівня житлово-комунальних послуг, розробки та введення в дію тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території по кожному будинку окремо.

1. Прибудинкова територія багатоквартирних житлових будинків – територія навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної 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. Прибудинкова територія встановлюється для будинку (групи будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир тощо).

До складу прибудинкової території окремого житлового будинку включаються:

- вимощення навколо житлового будинку;

- смуга озеленення вздовж стіни житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар зі сторони входів;

- смуга, шириною 2,5 м, вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;

- майданчики, які призначені для обслуговування мешканців тільки цього будинку, для відпочинку біля входів в житловий будинок (лавочки, урни , освітлення), для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також пішохідні доріжки, що сполучують вказані майданчики між собою, якщо вони не відносяться до місць загального користування;

- майданчики біля входу в сміттєзбиральну камеру житлового будинку;

- майданчики для господарських цілей (для сушіння білизни тощо);

- спеціально обладнані майданчики для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку.

З 01.10.2014 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.

Стандарт призначено для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, суб’єктами господарювання, які розробляють містобудівну та проектну документацію на будівництво.

Основним завданням цього проекту ДСТУ-Н є визначення складу та змісту, порядку розроблення проектів розподілу території мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій.

Так, відповідно до пункту 6.1.1 ДСТУ-Н площа земельної ділянки з прибудинковою територією кожного багатоквартирного будинку, що відповідає питомій вазі кількості мешканців будинку у сумарній кількості мешканців мікрорайону (кварталу), визначатиметься за формулою:

Т0 = Тф × (Б0 / Б) , де

Т0 – земельна ділянка з прибудинковою територією багатоквартирного будинку, га;

Тф –  фактична житлова територія мікрорайону (кварталу), га;

Б0 - кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол;

Б - кількість мешканців у мікрорайоні (кварталі), чол.

Питомі показники елементів прибудинкової території, вільної від забудови, на одного мешканця наведені відповідно 3.15, 3.16 (таблиця 1) - ДБН 360.

Таблиця 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Найменування елементів прибудинкової території, вільної від забудови** | **Питомі розміри елементів території, на одного мешканця, м2** |
| Озеленені території | 6,0 |
| Ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку | 0,7 |
| Майданчики для відпочинку дорослого населення | 0,1 |
| Майданчики для занять фізкультурою | 0,2 |
| Майданчики для господарських цілей | 0,3 |
| Майданчики для стоянки автомашин | 0,8 |
| Загальна величина нормативної прибудинкової території, вільної від забудови (без проїздів та площі забудови) | 8,1 |

**Примітка 1.** В мікрорайонах (кварталах), прилеглих до лісу або парку, загальну площу озелененої території можна зменшувати на 30 %, за умов відсутності перешкоджаючих чинників (магістралі міського значення та безперервного руху, перешкоди природного характеру, зокрема яри, схили, річки тощо) або вжиття відповідних заходів для їх усунення (пішохідні переходи, сходи, мости тощо).

**Примітка 2.** Допускається зменшувати, але не більше ніж на 50 %, питомі розміри майданчиків: для дитячих ігор, відпочинку дорослого населення і занять фізкультурою у районах з пиловими бурями при створенні закритих споруд; для господарських цілей при забудові житловими будинками, обладнаними приміщеннями для сушіння білизни, ліфтами, сміттєпроводами; для занять фізкультурою при формуванні єдиного фізкультурно-оздоровчого комплексу мікрорайону для школярів і дорослого населення.

**Примітка 3.**  При проведенні розрахунків питомі розміри майданчиків для вигулу домашніх тварин (0,3 м2 на 1 люд.) враховуються в разі наявності вказаних майданчиків в мікрорайоні(кварталі) або можливості їх організації в межах мікрорайону.

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 42 статті Земельного кодексу України порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

*{Частина третя статті 42 із змінами, внесеними згідно з Законом*[*№ 417-VIII від 14.05.2015*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/paran125#n125)*}*

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.

*{Частина четверта статті 42 із змінами, внесеними згідно з Законами*[*№ 4215-VI від 22.12.2011*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4215-17)*,*[*№ 417-VIII від 14.05.2015*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/paran125#n125)*}*

У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

 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».

На нормативно-правовому рівні не визначено конкретних норм земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків, що є цілком виправданим, оскільки площа, конфігурація вже існуючих будинків різна, а будівництво нових залежить від обсягу та виду будівництва, а також від забезпеченості певного населеного пункту вільними землями.

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.

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.

Згідно з пунктом 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання  регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 33 цього Закону до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема:

реєстрація суб’єктів права власності на землю; реєстрація права користування землею і договорів на оренду землі; видача документів, що посвідчують право власності і право користування землею;

координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом.

Відповідно до пункту 3 Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків (далі – Методичні рекомендації), затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.12.2011   
№ 389 мінімально допустима величина прибудинкової території не може бути меншою за територію технічного обслуговування відповідного багатоквартирного житлового будинку, якщо зазначене можливе в існуючій забудові.

**Внаслідок безгосподарності, житлові тарифи, які затверджує міська рада, не є економічно обґрунтованими, є приписками – завищеними тарифами. Житлово-комунальні тарифи – це найбільш корумпована складова коштів, які влада вилучає у громадян.**

«Прибудинкова територія» – територія під будинком, прилегла до будинка.

«По закону прибудинкова територія повинна бути оформлена або державним актом на право власності на землю, або договором оренди на землю. Щоб сформувати тариф на обслуговування будинку та прибудинкової території, міська влада повинна була по Закону виділити землю, документально закріпити її за кожним будинком, зробити технічну інвентаризацію споруд   (щоб розрахувати, яку фактичну площу має будинок і скільки потрібно коштів для його обслуговування).

Однак, у більшості будинків  нема виділених і документально підтверджених земель, закріплених  за кожним будинком. Без документально підтвердженої прибудинкової території неможливо зробити розрахунок, - скільки мешканці будинку повинні сплачувати за її обслуговування. Отже, тариф віртуальний, суперечить нормам діючого законодавства.

Площа і конфігурація прибудинкової території визначається землевпорядною організацію, яка має ліцензію на вказані роботи. В Сумах розмір і конфігурацію прибудинкової території визначала комісія, призначена наказом керівника організації, яка надає послуги з обслуговування будинків, споруд і прибудинкових територій.

Відповідно до статт142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Держава бере участь у формуванні доходів бюджетів місцевого самоврядування, фінансово підтримує місцеве самоврядування. Витрати органів місцевого самоврядування, що виникли внаслідок рішень органів державної влади, компенсуються державою.

Відповідно до статті 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст є комунальною власністю. В нашому випадку землі знаходяться в комунальній власності і тому повинні утримуватись за рахунок бюджету

В нашому випадку земля на якій знаходиться будинок і земля навколо будинку знаходиться у власності не співвласників будинку, а у власності міської громади. **Виходячи з 322 статті Цивільного кодексу України власник утримує своє майно за свій рахунок. Якщо інше не передбачено договором або законом. Не має норми законодавства згідно з якою мешканці сплачували двічі через податки і через окрему сплату. Вказану територію утримують за рахунок бюджету.**

**Запропонувати органу місцевого самоврядування визначити прибудинкову територію будинків в м. Суми з внесенням їх в Земельний кадастр.**

**Отже, пропонуємо виключити в будинках, де не визначена прибудинкова територія в спосіб, передбачений законодавством України, складову тарифу «Прибирання прибудинкової території». В противному випадку ми залишаємо за собою право проводити роз’яснювальну роботу з мешканцями про те, що їх незаконно примушують сплачувати за прибирання прибудинкової території.**

**Заступник голови громадської ради**

**при виконавчому комітеті**

**Сумської міської ради А.О. Щеглов**