



УКРАЇНА
МИКОЛАЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
МИКОЛАЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

54001, м. Миколаїв, вул. Адміральська, 20, тел. 37-02-71, arc_nikolaev@ukr.net

від 17.05.14 № 18-189
на № _____ від _____

Голові Миколаївської обласної
асоціації спеціалістів
з нерухомості Мойсолю Л.П.
м.Миколаїв
вул.Наваринська,43

Про надання пропозицій

Шановний Петро Леонідовичу!

Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради є структурним підрозділом Миколаївської міської ради з питань містобудування та архітектури.

В ході практичної діяльності Управління виявлено ряд не врегульованих питань, які не надають можливості ефективно та в повному обсязі здійснювати регулювання даної сфери та реалізовувати надані повноваження.

1. Не врегульованим належним чином є порядок надання земельних ділянок у власність або користування.

На даний час процедурні питання щодо передачі у власність, надання у постійне користування, оренду, продовження терміну договору оренди землі, переоформлення, видачі дубліката або виправлення помилки у рішенні міської ради, а також зміна цільового призначення земельної ділянки та розірвання договору оренди землі - регламентовано «Порядком взаємодії державного адміністратора та місцевих дозвільних органів щодо розгляду заяв суб'єктів господарювання на отримання документа дозвільного характеру – рішення міської ради про передачу у власність, надання у постійне користування та оренду (продовження терміну оренди) земельних ділянок», затвердженим рішенням виконкому міської ради від 14.12.2012 № 1409 (далі – Порядок № 1409).

Зазначений Порядок № 1409 був прийнятий ще у 2012 році та протягом 5 років у відповідність до змін чинного законодавства не приводився, що має наслідком його невідповідність нормам земельного, містобудівного законодавства тощо.

Крім того, як вбачається з практики його реалізації, Порядок № 1409 є неефективним, містить ряд процедур, не передбачених чинним законодавством, що створює бюрократичні перепони у реалізації громадянами та юридичними особами своїх конституційних прав на землю та гальмує процес оформлення земельних ділянок.

Так, *Порядок № 1409 містить положення, за якими Управління містобудування та архітектури вирішує питання про видачу або відмову у видачі заявнику відповідного рішення міської ради про оформлення земельної ділянки, що не відповідає нормам Земельного кодексу України та наданим повноваженням.*

Відповідно до норм Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», компетенція Управління містобудування та архітектури у вирішенні земельних питань полягає виключно у наданні рекомендаційного висновку щодо функціонального призначення певної території у відповідності до затвердженої містобудівної документації (Генерального плану, Плану зонування), та відповідності або невідповідності намірів забудови (використання земельної ділянки) містобудівним потребам, нормативним актам у сфері містобудування та архітектури.

Прийняття рішення про відмову у видачі рішення міської ради стосовно оформлення земельної ділянки, як це передбачено Порядком № 1409, не належить до повноважень Управління містобудування та архітектури.

Розгляд зазначеного питання, прийняття відповідних висновків, а також підготовка відповідних проектів рішень є компетенцією Управління земельних ресурсів.

Також Порядком № 1409 встановлено строки для роботи з документами, зокрема, для надання висновків Управлінням містобудування та архітектури, які не відповідають чинному законодавству, визначені безпідставно та є необґрунтованими в порівнянні з об'ємом інформації, яку необхідно вивчити та узагальнити для надання одного такого висновку.

Крім того, нерегульованим є питання стосовно оформлення земельної ділянки шляхом встановлення особистого строкового сервітуту, продовження терміну його дії та зміна прав землекористувачів (з оренди в сервітут).

З огляду на вищевикладене, вирішення зазначених питань є нагальним та потребує найскорішого правового врегулювання з метою приведення актів Миколаївської міської ради та її виконавчого комітету у відповідність до чинного законодавства України, налагодженню ефективної роботи виконавчих органів міської ради, встановлення чіткої та прозорої процедури оформлення прав на землю та усунення бюрократичних перепон у їх реалізації.

2. Питання щодо розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, влаштування літніх майданчиків.

Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території м. Миколаєва визначений рішенням Миколаївської міської ради від 14.02.2013 № 25/19 та рішенням Миколаївської міської ради від 14.02.2013 № 25/20.

На теперішній час положення зазначених рішень виконавчими органами на практиці не застосовуються у зв'язку з їх неефективністю та невідповідністю чинному законодавству України.

Нерегульованими жодним місцевим актом також залишаються питання:

- оформлення земельної ділянки для розміщення тимчасових споруд на території м. Миколаєва;
- зовнішнього вигляду (архетипу) тимчасових споруд;
- схеми розміщення тимчасових споруд у відповідності до будівельних норм та затвердженої містобудівної документації.

Документообіг стосовно оформлення права на розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території м. Миколаєва здійснюється на підставі усталеної у виконавчих органах міськради практики, що не врегульована жодним актом міської ради або її виконкому.

Така ж неврегульована ситуація склалась при розміщенні літніх майданчиків на території міста, що має наслідком неконтрольоване захаращення міста у літній період палатками та навісами.

Питання щодо розміщення тимчасових споруд та літніх майданчиків за змістом відноситься до компетенції Управління земельних відносин, Управління містобудування та архітектури, відділу торгівлі міської ради, відділу з благоустрою міської ради.

З метою ефективного вирішення зазначеного питання є необхідним розроблення та затвердження нового Положення про розміщення тимчасових споруд на території м. Миколаєва з визначенням єдиного архетипу тимчасових споруд та комплексної схеми їх розміщення.

3. Питання щодо встановлення єдиних вимог до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

У зв'язку з правовою неврегульованістю окремих питань щодо порядку видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, стало актуальним питання визначення чітких та прозорих вимог до документів, що подаються для їх отримання, а саме: вимог до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» та враховуючи положення листа - роз'яснення Мінрегіону від 02.02.2012 № 7/14-1575, містобудівний розрахунок розробляється та надається у довільній формі, проте має надавати можливість спеціально уповноваженому органу містобудування та архітектури з'ясувати основні наміри інвестора та містити інформацію про основні параметри об'єкта будівництва та його техніко-економічні показники.

У зв'язку з цим Управлінням містобудування та архітектури розроблено проект «Вимог до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва».

Зазначений проект має на меті встановлення єдиних чітких та зрозумілих вимог до містобудівного розрахунку, що відповідають нормам містобудівного законодавства, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, а також встановлення єдиних вимог до інших графічних матеріалів, ескізних намірів забудови, що подаються до Управління містобудування та архітектури.

Практика затвердження зазначених вимог до містобудівного розрахунку запроваджена у більшості міст України з метою усунення бюрократичних перепон та неоднозначного розгляду документів, що подаються до місцевих органів містобудування та архітектури.

Проект «Вимог до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва» виносився на розгляд містобудівної ради, проте не знайшов схвалення Миколаївською обласною організацією Національної спілки архітекторів України.

З метою повного та об'єктивного опрацювання зазначеного питання є необхідною підтримка при винесенні на розгляд, обговоренні та затвердженні проекту «Вимог до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва».

4. Питання щодо впорядкування розміщення вивісок та інших рекламоносіїв на території м. Миколаєва.

Регулювання відносин щодо розміщення зовнішньої реклами у місті здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 04.10.2011 № 1015 «Про затвердження Правил розміщення зовнішньої реклами в м. Миколаєві».

Зазначене рішення стосується зовнішньої реклами, що розміщується на спеціальних тимчасових і стаціонарних конструкціях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд, на елементах вуличного обладнання, над проїжджою частиною вулиць та доріг.

Питання щодо розміщення у м. Миколаєві інформаційних вивісок та табличок місцевими актами не визначено, що має наслідком невпорядковане їх розміщення та створює негативний естетичний образ міста.

Особливо актуальним дане питання стало при розміщенні вивісок, інших рекламоносіїв в частині історичної забудови міста Миколаєва.

З метою вирішення окресленого питання є необхідність розроблення та запровадження у найкоротші терміни єдиних правил розміщення рекламних конструкцій на території міста, які включатимуть рекламні конструкції зовнішньої реклами, інформаційні вивіски, інформаційні таблички тощ

5. Питання стосовно архівації та іншого обліку та зберігання документів в Управлінні містобудування та архітектури.

Чинне законодавство України передбачає створення у виконавчих органах міської ради архівів для зберігання документів, закінчених у діловодстві, користування ними зі службовою, виробничою, науковою та іншою метою, а також для захисту законних прав та інтересів громадян.

Проте за період функціонування Управління належного обліку та зберігання документів, що знаходились в роботі Управління, не велось. Проектна документація, яка розглядалась та погоджувалась Управлінням, та інша документація, безпосередньо пов'язана з виконанням Управлінням визначених законодавством функцій, відсутня.

Інформація, необхідна для формування містобудівного кадастру також відсутня (у тому числі видані містобудівні умови та обмеження забудов земельної ділянки, будівельні паспорти тощо).

Враховуючи вищевикладене, існує нагальна та термінова необхідність вжити заходи щодо належного збору, обліку, узагальнення та зберігання документації Управління, у тому числі в електронному вигляді, що потребує відповідне комп'ютерне забезпечення та приміщення для архіву.

6. Питання оформлення паспортів опорядження фасадів.

Відповідно до ДСТУ Б А.2.4-7:2009 «Правила виконання архітектурно-будівельних робочих креслень», паспорт опорядження фасадів включається до складу матеріалів, що додаються до основного комплексу робочих креслень архітектурних рішень та виконують згідно з затвердженими формами.

Паспорт опорядження фасадів надає зрозуміти архітектурний вигляд об'єкта, що проектується, та визначити відповідність намірів забудови затвердженій містобудівній документації, визначити загальну концепцію зовнішнього виду міста в перспективі.

Проте за весь період функціонування Управління паспорти опорядження фасадів, як і інша документація, пов'язана з архітектурним розвитком міста, відсутня, та в більшості випадків взагалі з Управлінням не погоджується, що має наслідком неконтрольовану забудову міста з порушенням архітектурної цінності багатьох історичних об'єктів.

Таким чином, врегулювання питання стосовно паспортів опорядження фасадів є актуальним та терміновим у вирішенні.

7. Питання щодо розміщення вхідних груп до будівель та споруд, у тому числі для забезпечення безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення.

У зв'язку з правовою неврегульованістю, у тому числі на місцевому рівні, в місті склалась безконтрольна практика влаштування вхідних груп до будівель та споруд.

В більшості випадків розміщення вхідних груп здійснюється забудовниками без будь-якої проектної документації, з порушенням будівельних норм, що має наслідком порушення несучих конструкцій будівель (особливо актуальне питання для багатоквартирних житлових будинків), безконтрольну зміну архітектурного вигляду міста, порушення архітектурної цінності багатьох історичних об'єктів.

Крім того, при влаштуванні вхідних груп не враховуються вимоги будівельних норм стосовно забезпечення умов безперешкодного і зручного пересування МГН по ділянці до будівлі (дотримання норм щодо ширини проступів, висоти підйомів сходинок, влаштування пандусами, а за необхідності - іншими засобами підйому, ширини шляху руху на ділянці, висоти бордюрів, тактильному покритті пішохідних шляхів тощо).

Таким чином, врегулювання питання порядку розміщення вхідних груп до будівель та споруд, у тому числі для забезпечення безперешкодного і зручного пересування МГН, є актуальним та терміновим для вирішення.

За змістом зазначене питання відноситься до компетенції Управління містобудування та архітектури, відділу з благоустрою міської ради, Управління земельних відносин.

8. Питання переведення садових і дачних будинків у житлові

У зв'язку з численними зверненнями громадян, садових і дачних товариств стало актуальним врегулювання питань, пов'язаних з переведенням садових і дачних будинків у житлові, враховуючи правову колізію, яка виявилась при практичній реалізації нормативно-правових актів, які регулюють зазначене питання.

Так, відповідно до постанови КМУ від 29.04.2015 № 321 «Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки», переведення дачних і садових будинків у жилі будинки здійснюється органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення та садівничі товариства пов'язані адміністративно або територіально.

Водночас норми Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та постанови КМУ від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» визначають такі дії забудовників як реконструкція, що потребує подання до органів державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення/декларації про початок виконання будівельних робіт та прийняття об'єкта експлуатацію.

З метою неухильного виконання норм чинного законодавства до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України було направлено звернення для надання роз'яснень, проте однозначної відповіді Міністерство не

надало, посилаючись на повноваження органів місцевого самоврядування у вирішенні зазначеного питання.

З огляду на вищевикладене, є необхідним врегулювання питання переведення садових і дачних будинків у житлові на місцевому рівні.

9. Питання переведення об'єктів з нежитлового фонду у житловий, з житлового фонду у нежитловий.

Невизначеним також є питання щодо переведення об'єктів з нежитлового фонду у житловий, з житлового фонду у нежитловий.

Відповідно до ст. ст. 7, 8 Житлового кодексу Української РСР, переведення жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі відноситься до повноважень органів місцевого самоврядування.

Питання стосовно переведення об'єктів нежитлового фонду у житловий взагалі на правовому рівні не врегульовано.

Одночасно Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», постановою КМУ від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» та чинним порядком реєстрації прав власності на нерухоме майно встановлено, що достатнім для зміни статусу об'єкта (з житлового в нежитловий та навпаки) достатнім є здійснення його реконструкції у визначеному законодавством порядку та прийняття об'єкта до експлуатації, без відповідних рішень органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищезазначену правову колізію та повноваження органів місцевого самоврядування є необхідним встановлення чіткого та однозначного порядку формування житлового та нежитлового фонду міста та встановлення єдиного порядку переведення об'єктів з нежитлового фонду у житловий, з житлового фонду у нежитловий.

10. Питання надання та зміни адрес об'єктам нерухомості в місті Миколаєві

Порядок надання та зміни адрес об'єктам нерухомості в місті Миколаєві затверджений рішенням Миколаївської міської ради у 2011 році (рішення від 10.03.2011 № 4/11, зі змінами від 20.10.2011 № 10/4).

Протягом 6 років відстеження результативності та перегляду зазначеного Порядку не проводилось, у зв'язку з чим окремі його положення потребують змін з метою приведення до норм чинного законодавства України та у відповідності до компетенції виконавчих органів міської ради.

За змістом дане питання відноситься до департаменту житлово-комунального господарства, Управління містобудування та архітектури.

**З повагою
начальник управління -
головний архітектор міста**

Г. А. Палеха