

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Баштанської міської ради

Про розгляд заяви про надання дозволу на розробку проєкту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах оренди для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Підстава для розгляду:

До міської ради звернулася громадянка Гриценко Світлана Олександрівна із заявою про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за умовах оренди для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦПЗ: 03.07), за адресою: м. Баштанка, вул. Ювілейна, 76, приміщення 6. Відповідно до витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, Гриценко С.О. є власником нежилого приміщення, магазину «Автозапчастини», яке зареєстроване як приміщення 6.

Обґрунтування відмови:

1. Приміщення не є самостійним об'єктом будівництва:

- Відповідно до статті 4 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (крім трубопроводів внутрішньогосподарських меліоративних систем).

- Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, приміщення є внутрішнім простором будівлі, обмеженим спільними конструктивними елементами (стінами, перекриттями, фундаментом).

- Відокремлення земельної ділянки під приміщення створює правові колізії та порушує права інших співвласників будівлі. Це суперечить положенням п. 5 ст. 373 Цивільного кодексу України, в якому зазначено, що власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

3. Невідповідність вимогам містобудівної документації:

Згідно з Планом зонування території міста Баштанка, територія, на якій розташована будівля, передбачена для використання у цілісному вигляді як територія під забудову будівлями. Відведення земельної ділянки для окремого приміщення суперечить принципам містобудівного планування.

4. Ризики для інших користувачів будівлі:

Формування земельної ділянки під окреме приміщення унеможливило належне управління земельною ділянкою, на якій розташована вся будівля. Це може обмежити права інших співвласників у разі реконструкції, знесення або

обслуговування будівлі, що порушує норми земельного та цивільного законодавства.

Висновок:

Проект рішення передбачає відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою через юридичну та містобудівну невідповідність, а також через ризики, які можуть виникнути у зв'язку з порушенням прав інших власників будівлі.

Рекомендація:

Відмовити у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для приміщення №6 за вказаною адресою, керуючись нормами законодавства та містобудівною документацією.

Начальник відділу з питань земельних відносин
та охорони навколишнього середовища

Світлана КОВАЛЕНКО