



ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА РІШЕННЯ

від _____ № _____

м. Хмельницький

Про розгляд заяви громадянина Фастова Василя Івановича про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (для будівництва індивідуального гаража)

До Хмельницької міської ради надійшла заява громадянина Фастова Василя Івановича від 02.02.2021 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0077 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (для будівництва індивідуального гаража) із земель комунальної власності з подальшою передачею у власність (з місцем розташування, відображеним на долученому до заяви графічному матеріалі), яку було зареєстровано 09.02.2021 за р/н Ф-2950-21.

Листом від 17.02.2021 № Ф-2950-21 Фастову В.І. надано відповідь на вказане клопотання, відповідно до якої заявнику повідомлено про те, що у його заяві зазначені два цільових призначення земельної ділянки, щодо відведення якої він бажає отримати дозвіл на розроблення проекту землеустрою, а тому рекомендовано подати до Хмельницької міської ради клопотання відповідного змісту згідно з вимогами ч. 6 ст. 118 Земельного кодексу України.

Не погоджуючись із наданою відповіддю, громадянин Фастов В.І. звернувся до Хмельницького окружного адміністративного суду.

Рішенням Хмельницького окружного адміністративного суду від 12.08.2021 (справа № 560/5674/21) зобов'язано Хмельницьку міську раду повторно розглянути заяву Фастова Василя Івановича від 02.02.2021 про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою, з урахуванням правової оцінки, наданої судом у рішенні, в порядку та у спосіб, визначені статтею 118 Земельного кодексу України та статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Постановою Сьомого апеляційного адміністративного суду від 15.12.2021 (справа № 560/5674/21) апеляційну скаргу Хмельницької міської ради залишено без задоволення, а рішення Хмельницького окружного адміністративного суду від 12.08.2021 року – без змін.

На виконання рішення Хмельницького окружного адміністративного суду від 12.08.2021 по справі № 560/5674/21, розглянувши заяву громадянина Фастова В.І. від 02.02.2021 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0077 га для будівництва і обслуговування жилого будинку,

господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (для будівництва індивідуального гаража) із земель комунальної власності з подальшою передачею у власність (№ Ф-2950-21) з долученим графічним матеріалом, слід прийти до висновку, що вона не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Відповідно до ч. 6 ст. 118 Земельного кодексу України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб).

З наведеного вбачається, що зазначення у клопотанні про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільового призначення та її орієнтовних розмірів є обов'язковим, як умова розгляду такого клопотання в порядку, передбаченому ч. 7 ст. 118 Земельного кодексу України.

Поряд із цим, чинним законодавством не передбачена можливість як формування однієї і тієї ж земельної ділянки більш ніж з одним видом цільового призначення (видом використання), так і передача у власність такої земельної ділянки. При цьому, Хмельницька міська рада не наділена повноваженнями на власний розсуд визначати один з бажаних видів цільового призначення (використання) земельної ділянки, оскільки вказання цільового призначення земельної ділянки, щодо відведення якої громадянин бажає отримати дозвіл на розроблення проекту землеустрою, є обов'язком заявника при поданні ним клопотання відповідно змісту.

Частиною 7 ст. 118 Земельного кодексу України визначено, що підставою відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Статтею 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що План зонування території (далі зонінг) – це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історикокультурної спадщини;
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів. Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Зонінг є документом постійної дії.

Відповідно до графічних матеріалів, доданих до заяви від 02.02.2021, земельна ділянка, щодо відведення якої заявник бажає отримати дозвіл на розроблення проекту землеустрою, входить до території, яку Генеральним планом міста Хмельницького, затвердженим рішенням 19-ої сесії Хмельницької міської ради від 06.08.2008 № 4, віднесено до території багатоквартирної житлової забудови.

Згідно з Планом зонування території міста Хмельницького, затвердженим рішенням 5-ої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 № 25, вказана громадянином Фастовим В.І. земельна ділянка знаходиться у зоні багатоквартирної житлової та громадської забудови (Ж-2), у якій будівництво індивідуальних житлових будинків з належними до них господарським будівлями і спорудами, а також будівництво індивідуальних гаражів не належить до переважних, дозволених або допустимих видів забудови.

Відповідно до п. 6 Плану зонування території міста Хмельницького види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних, дозволених або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені.

Крім того, земельна ділянка, щодо відведення якої громадянин Фастов В.І. бажає отримати дозвіл на розроблення проекту землеустрою, включає в себе зелену зону вздовж проїзду, яка належать до земель загального користування комунальної власності і не може передаватись у приватну власність відповідно до ст. 83 Земельного кодексу України.

Так, згідно з ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо).

Землі комунальної власності, які є землями загального користування, не можуть бути передані у власність інших осіб.

При розгляді заяви громадянина Фастова В.І. також слід виходити з наступного:

площа земельної ділянки;

бажане цільове призначення;

можливість будівництва;

відповідність місця розташування земельної ділянки вимогам містобудівної документації, що в подальшому б дало можливість заявнику отримати усі необхідні дозвільні документи як на оформлення земельної ділянки, так і на будівництво будівель і споруд, будівництво яких обумовлено цільовим призначенням земельної ділянки.

Таким чином, проаналізувавши усі наведені вище показники, вбачається, що їх врахування є обов'язковим та вирішальним при розгляді та прийнятті органом місцевого самоврядування рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або про відмову у його наданні.

Так, відповідно до п. 6.1.32 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м² для блокованої забудови і не менше 500 м² для індивідуальної житлової забудови.

Таким чином, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення вказаної у заяві гр. Фастова В.І. земельної ділянки площею 77 м² для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) буде суперечити вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до відомостей інформаційного порталу «Публічна кадастрова карта», на якому оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру, вказана у заяві громадянина Фастова В.І. земельна ділянка знаходиться біля земельної ділянки площею 270 м² для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) по вул. Сковороди, 28 з кадастровим номером 6810100000:08:001:0478 з одного боку та межує з проїздом загального користування – з іншого.

Поряд із цим, слід зазначити, що відповідно до п. 6.26 ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» в'їзди та виїзди з гаражів повинні забезпечуватися гарним оглядом і (розташовуватися так, щоб усі маневри автомобілів здійснювалися без створення перешкод пішоходам і руху транспорту на прилеглий вулиці). В'їзна та виїзна смуги повинні мати ширину не менше ніж 3 м; на кривих ділянках ширина смуги збільшується до 3,5 м.

Таким чином, при вирішенні питання щодо можливості будівництва індивідуального гаража на конкретній земельній ділянці слід брати до уваги те, чи буде в подальшому можливість влаштування в'їзду та виїзду до та від нього.

Оскільки земельна ділянка, щодо якої надійшла заява громадянина Фастова В.І., межує із проїжджою частиною, та з урахуванням конфігурації земельної ділянки та ширини проїжджої частини, тому у разі надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва індивідуального гаража (для будівництва індивідуальних гаражів) на зазначеній заявником земельній ділянці вимоги п. 6.26 ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» дотримуватись не будуть.

Таким чином, місце розташування земельної ділянки, вказаної громадянином Фастовим В.І. у заяві від 02.02.2021, не відповідає містобудівній документації на місцевому рівні, а також затвердженим у встановленому законом порядку будівельним нормам.

Розглянувши заяву Фастова В.І. від 02.02.2021, на виконання рішення Хмельницького окружного адміністративного суду від 12.08.2021 по справі № 560/5674/21, розглянувши пропозицію депутата Хмельницької міської ради В. Коліщак, керуючись Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Планом зонування території м. Хмельницького, затвердженим рішенням 5-ої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 № 25, Генеральним планом міста Хмельницького, затвердженим рішенням 19-ої сесії Хмельницької міської ради від 06.08.2008 № 4, п. 6.1.32 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», п. 6.26 ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити громадянину Фастову Василю Івановичу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0077 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на території м. Хмельницького.

2. Відмовити громадянину Фастову Василю Івановичу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0077 га для будівництва індивідуального гаража на території м. Хмельницького.

3. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови М. Ваврищука і управління земельних ресурсів.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

ПОГОДЖЕНО:

Секретар міської ради

Заступник міського голови

Депутат Хмельницької міської ради

В.о. начальника управління земельних ресурсів

В.о. начальника управління архітектури
та містобудування

Начальник управління правового забезпечення
та представництва

В. ДІДЕНКО

М. ВАВРИЦУК

В. КОЛЩАК

Л. МАТВЕСВА

М. ДРУЖИНІН

Л. ДЕМЧУК