

*Харитонов Євгеній Олегович, доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України, завідувач кафедри цивільного права*

*Харитонова Олена Іванівна, доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України, завідувач кафедри права
інтелектуальної власності та корпоративного права*

*Харитонова Тетяна Євгенівна, доктор юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
НУ «Одеська юридична академія»*

МАЛІ АРХІТЕКТУРНІ ФОРМИ ТА ТИМЧАСОВІ СПОРУДИ: ДО ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Як наголошується у Пояснювальній записці до проекту Закону «Про внесення зм/ін і доповнень до деяких законодавчих актів щодо врегулювання розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності», з розвитком будівельних технологій, матеріалів і конструкцій сектор ведення підприємницької діяльності з використанням тимчасових споруд (далі – ТС) проявляє значну мобільність і спроможність реагувати на існуючий попит у послугах торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування та не потребує значних інвестицій і витрат на капітальне будівництво. Однак у сфері здійснення підприємницької діяльності з використанням тимчасових споруд уже тривалий час існує цілий комплекс проблем, які потребують невідкладного законодавчого врегулювання, зокрема, таких як неврегульованість на рівні закону порядку або хоча б основних вимог щодо розміщення тимчасових споруд на території населеного пункту, в тому числі тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності [1]. У літературі зверталось увагу, що порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності регулюється лише на рівні наказу Мінрегіонбуду від 21.10.2011 № 244, що суперечить вимогам ст. 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» та ст. 5 Закону України «Про адміністративні послуги». Визначений цим Порядком дозвільний документ - паспорт прив'язки не передбачений Переліком

документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, а отже, не може застосовуватися і є не обов'язковим для одержання згідно ст. 1 Закону України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» та ч. 1 ст. 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності». Хоча судова практика свідчить про те, що підставою для встановлення такої тимчасової споруди є отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою. До того ж розміщення тимчасової споруди за відсутності документів, які підтверджують право користування землею, є незаконним, навіть, при наявності паспорта прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності (ВС/КГС, № 918/633/16, 16.05.18). Суд зазначає, що сам факт отримання відповідачем паспорта прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності, виданого відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства райдержадміністрації, не свідчить про виникнення у відповідача права користування земельною ділянкою комунальної власності, право розпорядження якою належить до компетенції Ради. Отже зазначений Порядок розміщення тимчасових споруд визначає механізм, реалізація якого передбачає наявність документів на землекористування, та не містить жодних положень щодо правових підстав набуття суб'єктами господарювання прав на земельні ділянки у зв'язку з розміщенням тимчасових споруд [2]. Зокрема, відповідно до п. 2.1 Порядку № 244 підставою для встановлення ТС є паспорт прив'язки. Для виготовлення паспорта прив'язки підприємець подає до відповідного органу містобудування (місцевої ради чи місцевої держадміністрації) заяву та документи, перелічені в п. 2.3 Порядку № 244, а саме: графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ТС, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів ТС з прив'язкою до місцевості; реквізити замовника (найменування, П. І. Б., адреса, контактна інформація). При цьому в абз. 4 п. 2.3 Порядку № 244 вказано, що зазначений перелік документів є вичерпним.

Таким чином, з моменту прийняття Порядку № 244 питання землекористування під ТС для провадження підприємницької діяльності було не врегульоване. Тому кожна місцева рада вирішувала його на свій розсуд: чи то укладанням договору оренди, чи то договором відшкодування за користування об'єктом благоустрою, чи то договором особистого строкового сервітугу, тощо. У 2015 році, з прийняттям Закону про дерегуляцію, ст. 99 ЗК України доповнено новим п. «в», яким передбачено можливість встановлення сервітугу для розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм). Але, довгоочікувана дерегуляція майже нічого не змінила. Навіть навпаки, збільшила кількість позовів про врегулювання земельних відносин та демонтаж ТС. Наприклад, там де: місцеві ради сприйняли новації у ст. 99 ЗК України як варіант землекористування і укладали з власниками ТС договори сервітугу, позивачем виступає прокуратура, оскільки вважає, що таким чином порушується конкурентний порядок передачі в користування земель комунальної власності. У випадку, коли паспорти прив'язок видаються органами містобудування, що не належать до сфери управління місцевих рад (наприклад відділ (управління) архітектури і містобудування місцевої держадміністрації), позивачами виступають ті ради, чії землі зайняті ТС, встановленими відповідно до таких паспортів [3].

Отже, слід констатувати відсутність єдиної законодавчої позиції стосовно правового регулювання тимчасових споруд.

Крім того, ще однією проблемою є відсутність розмежування тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності та малих архітектурних форм. Ще донедавна кіоски, торгівельні павільйони та інші подібні конструкції, призначені для підприємницької діяльності, відносили до одного з видів малих архітектурних форм (далі - МАФ). Але після внесення змін у Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ці об'єкти прибрати з переліку МАФів. Тепер вони називаються тимчасовими спорудами. Однак МАФи продовжують існувати поряд з ТС.

Малими архітектурними формами, малою архітектурою є об'єкти обладнання та благоустрою території, які задовольняють утилітарні та естетичні потреби людини. До малих архітектурних форм належать альтанки, павільйони, навіси, паркові арки (аркади) і колони (колонади), вуличні вази,

вазони і амфори, декоративна та ігрова скульптура, вуличні меблі, сходи, балюстради, паркові містки, огорожі тощо [4].

Відповідно до ч.ч. 2,3 ст. 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення. Розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів». Частиною 4 ст.28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Згідно зі ст. 14 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» об'єкти благоустрою використовуються відповідно до їх функціонального призначення для забезпечення сприятливих умов життєдіяльності людини на засадах їх раціонального використання та охорони з урахуванням вимог правил благоустрою території населених пунктів, інших вимог, передбачених законодавством.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 22.11.2011 за № 1330/20068 затверджено вже згадуваним раніше Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

Таким чином, до МАФів відносять допоміжні елементи благоустрою; тимчасові рекламні, декоративні конструкції; інженерно-господарське та інформаційне обладнання на вулиці; пристосування для відпочинку та

декорування парків, скверів, алей тощо. В основному малі архітектурні форми використовують в якості елементів благоустрою, для реклами і ландшафтного дизайну прибудинкової території, парків, набережних, прогулянкових зон. На відміну від них, тимчасові споруди слугують для здійснення підприємницької діяльності. Але дуже часто ці категорії вживають як тотожні, називаючи, наприклад, ТС малими архітектурними формами (МАФами) для здійснення підприємницької діяльності.

Очевидно, що зазначену проблему слід врегулювати на законодавчому рівні.

Список використаних джерел та літератури:

1. Пояснювальна записка до проекту Закону України "Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів щодо врегулювання розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності" реєстр. N 10047 від 13.02.2019 року (альтернативний). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/GH7R31AA> Розміщення тимчасової споруди за відсутності документів, які підтверджують право користування землею, є незаконним, навіть, при наявності паспорту прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності (ВС/КГС, № 918/633/16, 16.05.18) Електронний ресурс. Режим доступу: [https://protocol.ua/ua/vs_kgs_rozmishchennya_vidpovidachem_timchasovoi_sporudi_dia_vidsutnosti_dokumentiv_yaki_pidtverdguvut_pravo_koristuvannya_zemelnoyu_dilyankoyu_e_nezakonnim_navit_pri_nayavnosti_pasportu_priv_yazki_timchasovoi_sporudi_dlya_pidpriemnitskoi_diyalnosti_\(vs_kgs/](https://protocol.ua/ua/vs_kgs_rozmishchennya_vidpovidachem_timchasovoi_sporudi_dia_vidsutnosti_dokumentiv_yaki_pidtverdguvut_pravo_koristuvannya_zemelnoyu_dilyankoyu_e_nezakonnim_navit_pri_nayavnosti_pasportu_priv_yazki_timchasovoi_sporudi_dlya_pidpriemnitskoi_diyalnosti_(vs_kgs/)

2. Линник Л. Проведення підприємницької діяльності: спочатку земля — потім тимчасова споруда. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://ibuhgalter.net/material/490/10293>

3. Як оформити і продати тимчасові споруди/малі архітектурні форми. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://dom.ria.com/uk/articles/kak-oformit-i-prodat-vremennye-sooruzheniya-malye-arkhitekturnye-formy-244553.html>