

УДК 711.11

С.В. Лісниченко

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРІАНТІВ ПОДІЛУ САДИБНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проблема дослідження полягає в необхідності упорядкування процедури поділу (визначення порядку користування) земельних поліпшень та земельних ділянок садибної забудови.

Для вирішення задач даного типу використовуються два основні дослідницькі способи – розрахунковий (на основі даних, отриманих при вивченні документів та результатів візуально-інструментального обстеження виконуються розрахунки із залученням даних нормативної документації) та порівняльний (виконується порівняння даних, отриманих при вивченні документів та результатів візуально-інструментального обстеження з вимогами нормативної документації, чинної в галузі будівництва).

Послідовність руху дослідження в процесі вирішення завдання передбачає поетапне отримання необхідних даних (документальних та натурних), відбір законодавчої, нормативної літератури, на основі узагальнення інформації отримання висновку про можливість (неможливість) поділу та вразі можливості розробка варіантів розподілу.

Під поділом (порядком користування) слід розуміти розподіл нерухомості у відповідності до часток (ідеальних та наближених до ідеальних) співвласників для здійснення права власності.

За умови отримання необхідних для проведення дослідження правостановлюючих та технічних документів, даних візуально-інструментального обстеження оцінюється можливість розподілу (порядку користування) та подальша розробка варіантів вразі встановлення такої можливості.

Можливість розподілу визначається індивідуально для кожного будинку за підсумком мінімально необхідної нормативної площі однокімнатної квартири, яка складається з житлової кімнати, кухні та коридору. Врахування до загальної мінімально необхідної площі однокімнатної квартири площі санвузла відбувається вразі наявності в житловому будинку, що розподіляється, такого приміщення. Варіанти розподілу (порядку користування), що розробляються при проведенні дослідження, надаються із запропонуванням влаштування санвузла.

Індивідуальний підхід при визначенні мінімально необхідної площі однокімнатної квартири полягає в тому, що вимогами нормується:

- ширина внутрішньоквартирного коридору та не нормується його довжина; довжина коридору приймається з урахуванням певного об'ємно-планувального рішення кожного будинку, але не може бути меншою за 2 м (при відкриванні дверні полотна не повинні перетинатись для забезпечення безперешкодних шляхів евакуації);
- внутрішній об'єм приміщення кухні (ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»); при цьому внутрішню висоту приміщень задано фактом, шляхом ділення висоти на об'єм отримуємо певну площу кухні, яка може бути меншою за мінімальну площу 7 кв.м., визначену ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»; в таких випадках для підсумка загальної площі слід приймати більшу площу кухні.

Випадки, коли існує можливість розподілу (порядку користування) житлового будинку:

- ідеальна частка співвласника за площею більша за мінімально необхідну площу однокімнатної квартири;
- ідеальна частка співвласника за площею менша за мінімально необхідну площу однокімнатної квартири, однак існує можливість відокремлення однієї житлової кімнати нормованою площею та влаштування прибудови мінімально необхідною нормованою площею без порушення пожежних відстаней між будівлями;
- технічний стан житлового будинку характеризується як добрий, задовільний та незадовільний (за умови незадовільного стану зазначається необхідність виконання ремонтно-будівельних робіт, які повинні передувати роботам по переобладнанню та переплануванню приміщень).

За умови наявності можливості розподілу (порядку користування) житлового будинку відповідно виконується розподіл (порядок користування) земельної ділянки.

Випадки, коли відсутня можливість розподілу (порядку користування) житлового будинку:

- ідеальна частка співвласника за площею менша за мінімально необхідну площу однокімнатної квартири; відокремлення однієї житлової кімнати нормованою площею та влаштування прибудови мінімально необхідною нормованою площею без порушення пожежних відстаней між будівлями не можливо;

- технічний стан житлового будинку характеризується як ветхий або непридатний, що створює аварійно-небезпечну ситуацію для життєдіяльності людей.

При визначенні варіантів розподілу:

- необхідно вказувати функціональне призначення приміщень, при цьому розроблюються принципові рішення по певних варіантах розподілу (порядку користування);
- рекомендується надавати варіанти розподілу (порядку користування) житлового будинку за зменшенням ступеню раціональності та економічної доцільності (мінімальні витрати на переобладнання, перепланування, мінімальні відступи від ідеальних часток тощо).

Розподіл (порядок користування) земельної ділянки виконується або у відповідності до ідеальних часток співвласників у житловому будинку або до відмінних від ідеальних часток співвласників у житловому будинку (частки в будинку та частки по земельній ділянці можуть відрізнитись за рахунок додатково влаштованих прибудов після набуття права власності на земельну ділянку).

Технічний паспорт БТІ на домоволодіння містить інформацію щодо загальної площі земельної ділянки, яка може складатись з:

- площі ділянки, яку виділено згідно рішення місцевої ради; в межах зазначеної площі виконується розробка варіантів порядку користування;
- площі надлишку, яку враховують при розробці варіантів розподілу таким чином, що вразі потреби місцевим органам самоврядування вилучення зазначеної площі можливо було здійснити без спричинення шкоди ідеальним часткам співвласників по землі;
- площі самовільного захвату, яка ніяким чином не враховується при розробці варіантів порядку користування.

При виконанні розробки варіантів розподілу (порядку користування) земельної ділянки слід додержуватись наступних принципів, які сформовані за чинниками:

- обов'язково передбачати можливість для технічного обслуговування зовнішніх стін будівель кожного співвласника; територія зазначеної земельної ділянки може пропонуватись для:
 - виділу у власність,
 - для загального користування,
 - для здійснення права сервітуту;
- за згодою сторін передбачати можливість для технічного обслуговування інженерних комунікацій; територія зазначеної земельної ділянки може пропонуватись для:

- виділу у власність,
 - для загального користування,
 - для здійснення права сервітуту;
- враховуючи те, що ширину пішохідних доріжок та проїздів в межах однієї ділянки не регламентовано, пропонувати обов'язково пішохідну доріжку до житлового будинку та надвірних споруд шириною не менше 1,5 м (за аналогією влаштування пішохідних доріжок з рухом в двох напрямках 2 x 0,75 м) та за можливістю проїзд до житлового будинку та надвірних споруд шириною не менше 2,25 м (в умовах реконструкції та малоповерховій забудові з одним напрямком руху);
 - обов'язково пропонувати виділити огорожу у відповідності до варіанту розподілу (порядку користування) земельної ділянки; визначено, що в багатьох випадках, коли зовнішня межа ділянки розбивається на два (три) нерівнозначних ділянки по кількості співвласників, огорожу виділяють в загальне користування; зазначений підхід не є вірним, оскільки кожен з власників буде мати можливість доступу лише до частини огорожі у відповідності до визначених меж.

Якщо поставлено лише питання про розподіл (порядок користування) земельної ділянки (без розподілу будинковолодіння), а також вразі неможливості розподілу будинку в ідеальних частках співвласників можливо:

- у випадках відсутності розподілу (технічний паспорт БТІ не містить належності приміщень до окремих квартир, в натурі будинок не розділений, відсутні правовстановлюючі документи на певні приміщення певних власників):
 - площу під плямою забудови з необхідною територією для технічного обслуговування запропонувати в загальне користування, а надвірні будівлі та споруди, вразі відсутності правовстановлюючих документів, запропонувати розділити (надати в користування) за територіальним розподілом ділянки;
- у випадках наявності розподілу (порядку користування) житлового будинку у вигляді даних технічного паспорту БТІ або згідно фактичних даних, отриманих при проведенні візуально-інструментального обстеження, запропонувати розподіл (порядок користування) за умови зазначення належності приміщень та посилання на відповідний документ.

В кожному з випадків можливість надання варіантів розподілу (порядку користування) оцінюється індивідуально.

Надати варіанти розподілу або визначити порядок користування в окремих випадках не вбачається можливим з наступних причин:

- фактичне планувальне рішення земельної ділянки являє собою щільну забудову та/або насиченість інженерними комунікаціями, які обслуговують дві (три) квартири;
- невідповідність ідеальних часток співвласників по земельній ділянці та домоволодінню (значна частина по житловому будинку та незначна частина по земельній ділянці).

Література:

1. Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків КДП 2031-12 Україна 226-93.
2. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3. ДБН В.1.1-7-2002 «Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва».
4. ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання».
5. Кліменко В.З., Белов І.Д. Випробування та обстеження будівельних конструкцій і споруд. – К.: Основа, 2005.
6. Попов К. Н., Каддо М. Б., Кульков О. В. Оценка качества строительных материалов: Учеб. пособие для студ. вузов, обучающихся по строит. спец. — 2.изд., перераб. и доп. — М. : Высшая школа, 2004. — 287с.
7. Звіт про науково-дослідну роботу «Врахування містобудівної нормативної бази при розробці варіантів розподілу нерухомості», КНДІСЕ.
8. ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».
9. СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» с изменениями.
10. СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
11. СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства».
12. СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы».

Анотація

В статті викладено основні принципи процедури поділу (визначення порядку користування) садибних житлових будинків та земельних ділянок.

Аннотация

В статье изложены основные принципы процедуры раздела (определения порядка пользования) усадебных жилых домов и земельных участков.