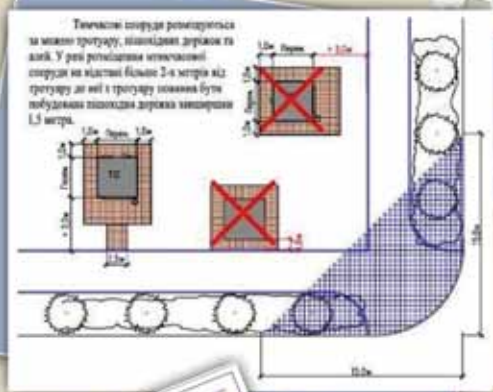


# РОЗМІЩЕННЯ КІОСКІВ ТА ІНШИХ ТИМЧАСОВИХ СПОРУД для провадження підприємницької діяльності в населених пунктах



**Алла КАЛЬНІЧЕНКО,**  
юрист редакції

**П**итання розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності (ТС) до сьогодні, на жаль, не мають чіткого вирішення у формі нормативно-правового документа.

Разом з тим, слід зазначити, що документами, які регламентують можливість розміщення кіосків та інших тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності, є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затверджений наказом Мінрегіонбуду від 21.10.2011 р. № 244, зареєстрований в Мін'юсті 22 листопада 2011 р. за №1330/20068 (далі — Порядок).

Слід розрізняти поняття «мала архітектурна форма» (МАФ) та «тимчасова споруда для провадження підприємницької діяльності» (ТС). Так, статтею 28 вищезазначеного Закону встановлено, що **тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-куль-**

Виконком Вижницької міської ради просить дати роз'яснення щодо надання дозволу на розміщення тимчасових споруд на території благоустрою міста (тротуарах, площах) на певний термін і якої форми договір при цьому укладається (ми укладаємо договір оренди на умовну частку та пайову участь у розвитку інфраструктури міста), без конкурсу, бо таких заяв одиниці.

Крім того, просимо дати роз'яснення про можливість надання права на вказаних вище умовах на вільних ділянках для встановлення тимчасових споруд на період виконання документації і проведення аукціону з продажу права оренди цих ділянок.

**Олексій ЧЕПЛЬ,**  
міський голова

м. Вижниця  
Вижницького району  
Чернівецької області

*турного 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 тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку, затвердженому наказом Мінрегіонбуду від 21.10.2011 р. № 244.

Визначення та розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів». Так, відповідно до частини другої статті 21 цього Закону



мала архітектурна форма — це елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою.

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 (лавки, лави, столи);
- сходи, балюстради;
- паркові містки;
- огорожі, ворота, ґрати;
- інформаційні стенди, дошки, вивіски;
- інші елементи благоустрою, визначені законодавством.

Крім того, до елементів благоустрою цією ж статтею віднесені:

- покриття площ, вулиць, доріг, проїздів, алей, бульварів, тротуарів, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стандартів;
- зелені насадження (у тому числі снігозахисні та протиерозійні) уздовж вулиць і доріг, у парках, скверах, на алеях, бульварях, у садах, інших об'єктах благоустрою загального користування, санітарно-захисних зонах, на прибудинкових територіях;
- будівлі та споруди системи збирання і вивезення відходів;
- засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху;
- будівлі та споруди системи інженерного захисту території;
- комплекси та об'єкти монументального мистецтва, декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади;
- обладнання (елементи) дитячих, спортивних та інших майданчиків;
- інші елементи благоустрою, визначені нормативно-правовими актами.

## Визначення територій (місць, земельних ділянок), на яких доцільно розміщати тимчасові споруди

Незалежно від наявності заяв щодо надання дозволу на розміщення ТС, органи місцевого самоврядування відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації визначають місця, на яких можуть розміщуватися ТС одиночно або групами (Комплексна схема розміщення ТС). Така Комплексна схема розміщення ТС є бажаною, але законодавство не встановлює обов'язковості її розробки, оскільки доцільною вона є лише у випадках розміщення значної кількості ТС на території населеного пункту. Якщо ж мова йде про розміщення однієї або декількох ТС на весь населений пункт, їх розміщення може відбуватися і без цієї схеми.

Згідно з пунктом 1.5 Порядку Комплексна схема розміщення ТС у межах вулиці (скверу, бульвару, провулку, узвозу, проїзду, площі, майдану тощо), мікрорайону (кварталу), населеного пункту — текстові та графічні матеріали, якими визначаються місця розташування ТС, розроблені з урахуванням вимог будівельних, санітарно-гігієнічних норм, а також існуючих містобудівних обмежень, вимог щодо охорони навколишнього природного середовища та раціонального використання територій, охорони історико-культурної спадщини, земельно-господарського устрою.

Ця схема та архетип розробляються за рішенням сільської, селищної, міської, районної ради суб'єктом господарювання, який має ліцензію на виконання проектних робіт, або архітектором, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та затверджуються рі-

шенням (розпорядженням, наказом) виконавчого органу відповідної ради, районної державної адміністрації. Їх розроблення здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством (п.1.6 Порядку).

Крім того, цим Порядком передбачається і можливість розміщення окремих ТС.

## Архітектурна прив'язка ТС

Підставою для розміщення ТС є паспорт прив'язки ТС — комплект документів, у яких визначено місце встановлення ТС на топографо-геодезичній основі М 1:500, схему благоустрою прилеглої території.

Для розміщення окремих ТС або групи ТС (але не більше п'яти) розробляється єдиний паспорт прив'язки ТС з прив'язкою кожної окремої тимчасової споруди з відображенням благоустрою прилеглої території та інженерного забезпечення (на топографо-геодезичній основі М 1:500).

Замовником паспорта прив'язки ТС (далі — Замовник) може виступати особа, яка має намір встановити ТС, у тому числі і орган місцевого самоврядування.

Отже, особа, яка має намір встановити ТС (Замовник) має звернутися до органу місцевого самоврядування із відповідною заявою у довільній формі.

До заяви мають додаватися:

- 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).

Цей перелік документів є вичерпним.

Орган місцевого самоврядування, отримавши заяву разом з додатками, має направити ці документи самостійно або через Замовника для перевірки на відповідність Комплексній схемі розміщення ТС.

Відповідність бажаного місця розташування ТС Комплексній схемі розміщення ТС (у разі її наявності) та/або будівельним нормам визначає орган з питань містобудування та архітектури відповідної ради протягом десяти днів, а за відсутності такого в місцевій раді — орган з питань містобудування та архітектури відповідної районної державної адміністрації за територіальною належністю протягом п'ятнадцяти робочих днів.

Відповідний Висновок надається органом з питань містобудування та архітектури органу місцевого самоврядування або Замовнику письмово у триденний термін.

За наявності позитивного письмового висновку місцева рада надає дозвіл на підготовку документів для розміщення ТС.

### Оформлення паспорта прив'язки ТС

Оформлення паспорта прив'язки ТС відбувається згідно з пунктами 2.6, 2.7, 2.11 Порядку.

Для оформлення паспорта прив'язки Замовник звертається до органу з питань містобудування та архітектури із додатковою заявою щодо оформлення паспорта прив'язки ТС, до якої додає:

- схему розміщення ТС (додаток 1);
- ескізи фасадів ТС у кольорі М 1:50 (для стаціонарних ТС), які виготовляє суб'єкт господарювання, що має ліцензію на виконання проектних робіт, або архітектор, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат (додаток 1);

- схему благоустрою прилеглої території, складену Замовником або суб'єктом підприємницької діяльності, який має відповідну ліцензію, архітектором, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів України»;

- технічні умови щодо інженерного забезпечення (за наявності), отримані замовником у балансоутримувача відповідних інженерних мереж.

Зазначені документи Замовником отримуються самостійно.

Паспорт прив'язки ТС оформляє орган з питань містобудування та архітектури протягом десяти робочих днів з дня подання зазначеної заяви та включає:

- схему розміщення ТС, виконану на топографо-геодезичній основі у масштабі 1:500, а також схему благоустрою прилеглої території;
- ескізи фасадів ТС у кольорі М 1:50 (для стаціонарних ТС);
- технічні умови щодо інженерного забезпечення ТС, отримані Замовником у балансоутримувача відповідних мереж;
- реквізити замовника (найменування, П.І.Б., адреса, контактна інформація).

Цей перелік документів є вичерпним.

Паспорт прив'язки виготовляється безкоштовно у двох примірниках, підписується керівником (заступником керівника) відповідного органу з питань містобудування та архітектури. Один примірник видається Замовнику ТС, другий зберігається у відповідному органі з питань містобудування та архітектури. Строк дії паспорта визначається органом з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради або районної державної адміністрації відповідно до генерального плану, плану зону-

вання та детального плану території та з урахуванням строків реалізації їх положень.

При оформленні паспорта прив'язки ТС забороняється вимагати від Замовника додаткові документи та отримання ним погоджень, непередбачених Законом та Порядком.

Встановлення ТС здійснюється відповідно до паспорта прив'язки.

### Оформлення права користування землею під ТС

Окремо доцільно розглянути питання оформлення права користування землею або іншою нерухомістю (її частиною) при розміщенні ТС.

Насамперед слід розуміти, що ТС не завжди розміщується на земельній ділянці. ТС може розміщуватися також на тротуарах, зупинках автотранспорту і навіть у будівлях та спорудах.

Розглянемо випадки, коли ТС розміщується на земельній ділянці.

Якщо власник ТС бажає орендувати окрему земельну ділянку для розміщення ТС, то набуття такого права суб'єктом підприємницької діяльності має відбуватися на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів). При цьому це має бути окремо сформована земельна ділянка, яка матиме конкретне цільове призначення — для розміщення ТС.

Разом з тим, на мій погляд, це не є найкращим варіантом, оскільки таке можливе лише тоді, коли ТС розміщується на вільній земельній ділянці. Однак є випадки, коли ТС розміщується на тротуарах вздовж вулиць або на земельних ділянках, виділених і переданих у користування іншим особам. Наприклад, у селі магазин викуплено приватною осо-



бою. Земельна ділянка, на якій він розміщений, передана в оренду власнику магазину. Біля магазину інший підприємець хоче розмістити свою ТС, тобто на орендованій земельній ділянці.

У цьому випадку між власником магазину — орендарем земельної ділянки та власником ТС укладається договір сервітуту. При цьому згадаємо, що сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (ст. 401 Цивільного кодексу України). У розглянутому прикладі укладається договір особистого сервітуту.

Згідно зі статтею 98 Земельного та статтею 403 Цивільного кодексів України встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника або володільця земельної ділянки права володіння, користування та розпорядження цією ділянкою.

Якщо сервітут встановлюється на частині земельної ділянки, необхідно розробити технічну документацію щодо встановлення його меж відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Отже, після отримання паспорта прив'язки власник ТС звертається до органу місцевого самоврядування (якщо земельна ділянка перебуває в запасі) або ж до землекористувача (якщо земельна ділянка надана в постійне користування або в оренду) з заявою про укладення договору особистого сервітуту. До заяви додається:

- паспорт прив'язки ТС;
- технічна документація щодо встановлення меж сервітуту в натуру (на місцевість);
- документи про особу — власника ТС.

Договір особистого сервітуту укладається у простій письмовій формі у місячний термін (бажано у десятиденний термін) та підписується сторонами.

## Підсумуємо.

**Отже, якщо тимчасову споруду планується розмістити на землях державної власності в межах населеного пункту:**

- зацікавлена особа має звернутися із заявою до органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розміщення тимчасової споруди. У випадку, якщо земельна ділянка вже надана у користування іншій особі за договором оренди або ж у постійне користування, до заяви має додаватися письмова згода землекористувача;
- орган місцевого самоврядування своїм рішенням надає (не надає) згоду на розміщення ТС та дозвіл на розробку паспорта прив'язки ТС. Тим же рішенням зацікавленій особі надається згода на розробку технічної документації щодо встановлення меж сервітуту та визначається хто — сама рада чи користувач земельної ділянки — укладе договір (особистого) строкового сервітуту;
- зацікавлена особа звертається:
  - до органу з питань містобудування та архітектури щодо розробки паспорта прив'язки ТС у порядку, викладеному вище;
  - до землевпорядної організації, яка має ліцензію на здійснення землевпорядних робіт та укладає з нею договір на розробку технічної документації щодо встановлення меж сервітуту;
- розроблену технічну документацію зацікавлена особа подає на затвердження до органу місцевого самоврядування;
- орган місцевого самоврядування рішенням затверджує технічну документацію та приймає рішення щодо укладення договору сервітуту;
- укладається договір особистого (строкового) сервітуту із місцевою радою або орендарем;
- зацікавлена особа реєструє право сервітуту в територіальному органі державної реєстраційної служби.

## На останок

До речі, відповідно до вимог глави 32 Цивільного кодексу України та пунктів 1.8 та 1.9 Порядку розміщення ТС можливе також в або на нерухомому майні (наприклад, в будівлі аеропорту, на набережній тощо), відмінному від земельної ділянки.

Холодильник та інше обладнання, що розміщується поряд з ТС, необхідне для забезпечення санітарних заходів чи дотримання вимог санітарних норм, не потребує отримання будь-якого дозволу. При цьому загальна площа, що займає таке обладнання, не може перевищувати 25% площі цієї ТС, а обладнання має розміщуватися поряд з ТС.

Дообладнання (переобладнання) приміщень усередині будинків та споруд здійснюється на частині їх площі залежно від

функціонального призначення та бажаного місця розміщення ТС, а також комплексної схеми розміщення ТС на підставі договору оренди з власником (користувачем) приміщення будинку, споруди за погодженням з органами державного нагляду, необхідність отримання яких передбачено законами України, з дотриманням будівельних, санітарних та пожежних норм. При дообладнанні (переобладнанні) приміщень усередині будинків та споруд IV або V категорій складності розміщення таких приміщень здійснюється відповідно до комплексної схеми розміщення ТС.

Розміщення ТС на території ринку як торговельного об'єкта визначається планувальною документацією території цього ринку або проектною документацією його споруди.