

АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДУВАННЯ ТАУНХАУСІВ

¹Вінницький національний технічний університет

Анотація

Проаналізовано основні нормативні та законодавчі документи щодо будівництва таунхаузів. Сформовано перелік основних діючих норм та вимог. Досліджено правове регулювання

Ключові слова: акт, таунхауз, вимоги, норми, Закон.

Abstract

The main regulatory and legislative documents regarding the construction of townhouses have been analyzed. A list of the main current norms and requirements has been created. Legal regulation has been studied

Keywords: act, townhouse, requirements, norms, Law.

Вступ

Правове регулювання ринку таунхаусів відіграє важливу роль у забезпеченні стабільності, прозорості та захисту прав всіх учасників цього процесу. Законодавство визначає чіткі правила для забудовників, покупців, інвесторів та інших учасників, які беруть участь у процесі купівлі, продажу, оренди та інвестування в таунхауси.

На сьогоднішній день законодавство в галузі містобудівної діяльності не містить чіткого визначення таунхаусу, що може призвести до різних підходів у юридичній документації під час будівництва житлових комплексів з подібною архітектурою.

Метою роботи є визначення переліку основних нормативних документів при будівництві таунхаузів. Основними завданнями є : проаналізувати стан дослідження, визначити перелік нормативних джерел на ринку таунхаузів.

Результати досліджень

Згідно із чинними будівельними нормами, термін "зблокований житловий будинок" має своє визначення. Згідно з пунктом 3.14 ДБН В.2.2-15:2019 "Будинки та споруди. Житлові будинки. Основні положення" і пунктом 3.19 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" [1], зблокований житловий будинок - це житловий будинок квартирної типу, що складається з двох і більше окремих квартир, кожна з яких має безпосередній вихід до прилеглої ділянки або вулиці.

Важливо враховувати, що зблоковані житлові будинки можуть бути як індивідуальними будинками, розташованими на межі земельних ділянок, так і місцевими житловими комплексами, що складаються з двоквартирних або багатоквартирних будинків.

Згідно із Законом України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку," багатоквартирний будинок визначається як житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. Згідно з пунктом 3.3 ДБН В.2.2-15:2019 "Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення" [2] (з урахуванням Зміни №1), багатоквартирний житловий будинок - це житловий будинок, який включає три і більше квартири, а також має приміщення загального користування та загальні інженерні системи. Будівлі цього типу можуть бути зблокованими, секційними, коридорними, галерейними та терасними.

Згідно Державного класифікатора будівель та споруд 018-2000 (ДК БС 018-2000), в розділі "Будівлі житлові," виділяється клас 1122 "Будинки з трьома та більше квартирами," який розглядається окремо від класів 1110 "Будинки одноквартирні" та 1121 "Будинки з двома квартирами."

Згідно із затвердженим Додатком 3 "Таблиця співвідношення класифікаторів цільового

призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд" до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, підклас 1122.1 "Будинки багатоквартирні масової забудови" відповідає зоні блокованої житлової забудови Ж-2, до якої відносяться будинки типу таунхаус. Визначення цільового призначення земельної ділянки відповідає кодам 02.03 для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку і 02.10 для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Згідно з пунктом 6.7 ДБН Б.1.1-22:2017 "Склад та зміст плану зонування території," [3] зона блокованої житлової забудови Ж-2 (зона блокованої забудови) призначена для розташування зблокованих житлових будинків з трьома та більше поверхами, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Таким чином, будівництво зблокованого житлового будинку із трьома та більше квартирами, розташованого на одній земельній ділянці, повинно відповідати вимогам та нормам, що регулюють будівництво багатоквартирних будинків.

Висновки

Проаналізовано перелік нормативної бази основних нормативних документів при будівництві та на ринку таунхаузів. Визначено, що поточний стан щодо юридичного регулювання таунхаусів є неповним і потребує детального огляду. Зміни в законодавстві, пов'язані з введенням терміну "таунхаус", не вирішили в повній мірі проблему відсутності єдиної позиції щодо правового статусу таких нерухомостей.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. [Чинний від 19.03.2019] – Держбуд України, Київ, 2019. – 185с.
2. ДБН В.2.2-15:2019 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. – На заміну ДБН В.2.2-9-2005 – [Чинний від 01.12.2019] – Київ : Мінрегіонбуд України, 2019. – 42 с.
3. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. [Чинний від 19.03.2019]. Державне підприємство Укрархбудінформ, Київ, 2018. – 63 с.

Барановський Богдан Вікторович - студентка групи БМ-22м, Факультет будівництва цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: baranovskij396@gmail.com

Алієва Ельміра Гулам кизи – студентка гарупи БМ-22м, Факультет будівництва цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: elmira28alieva@gmail.com

Гордєєв Дмитро - студент групи БМ-21б, Факультет будівництва цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: Gordeevd793@gmail.com

Науковий керівник: **Хороша Оксана Іванівна** – кандидат архітектури, старший викладач кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: korosha@vntu.edu.ua

Bohdan Baranovsky - student of the BM-22m group, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: baranovskij396@gmail.com

Alieva Elmira Ghulam Kyzy - student of Garupa BM-22m, Faculty of Civil and Environmental Engineering Construction, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: elmira28alieva@gmail.com

Dmytro Gordeev - student of the BM-21b group, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: Gordeevd793@gmail.com

Supervisor: **Khorosha Oksana** - PhD, senior lecturer of department construction, urban and architectural Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: korosha@vntu.edu.ua