



ПЕРЕДАЧА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ОСББ ТА ЖБК

**Запоріжжя
2013**

Реалізація компоненту «Підтримка місцевих ініціатив» програми «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що виконується Pact Inc., стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданої через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID), та фінансовій підтримці Міжнародного фонду «Відродження».

Проект Реформування житлово-комунального господарства через забезпечення передачі прибудинкової території ОСББ реалізується Громадською організацією “Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія» м. Запоріжжя в межах спільної ініціативи Pact Inc., Міжнародного фонду «Відродження» та Фонду Східна Європа.

Проект/Думки викладені (висвітлені) в цій книжці, є винятковою відповідальністю **Громадської організації “Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія» м. Запоріжжя** та не обов'язково відображають точку зору USAID, уряду США, Pact Inc., Міжнародного фонду «Відродження» та Фонду Східна Європа.

Громадська організація **“Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія»** висловлює подяку Тетяні Бойко (ГМ «Опора»), Сергію Аверкову (ГО "Агентство економічного розвитку"), Павлу Хоботу (Асоціація «Наш Дім»), Юрію Трегубко (ГО «Центр розвитку ОСББ «Плчч-оплчч») Катерині Чижик (ДОГО «Асоціація ОСББ та ЖБК «Наш Дім»), Галині Когут (ресурсний центр ОСББ м. Львів), Тетяні Башмаковій (Асоціації ОСББ м. Рубіжне) та Костянтину Малюкову за співпрацю в реалізації проекту.

ЗМІСТ

1. Про проект..... 4 стор.
2. Процедура закріплення земельних ділянок за ЖБК та ОСББ в м.Запоріжжя від подачі заяви до одержання документів, що посвідчують право на земельну ділянку..... 5 стор.
3. Склад робіт по оформленню земельної ділянки..... 10 стор.
4. Перелік документів для оформлення земельної ділянки..... 11 стор.
5. Проект Положення щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя..... 12 стор.
6. Практики отримання земельних ділянок..... 15 стор.
7. Чому наші ОСББ та ЖБК досі не мають прибудинкових територій..... 17 стор.
7. Законодавчо-нормативні акти..... 18 стор.
8. Роз'яснювальні листи..... 20 стор.
9. Про громадську організацію «Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія»..... 25 стор.

Про проект

Одним із базових інструментів для забезпечення життєдіяльності ОСББ (і власне створення самого ОСББ) є можливість використання земельної ділянки будинку.

На практиці приватизація квартири, навіть при створенні об'єднання, не означає набуття власності на земельну ділянку ні під, ні навколо будинку.

Чинне земельне законодавство не встановлює процедури передачі земельної ділянки ні у власність об'єднань власників, ні у спільну власність цих осіб. Існуюча форма державного акта на право власності на землю (затверджена ПКМ України від 02.04.2002 N 449) не враховує особливостей можливої спільної власності на земельну ділянку під багатоквартирними житловими будинками (значна кількість співвласників, можливість достатньо частоті зміни складу власників тощо).

Законодавство України не передбачає безоплатного надання земельних ділянок юридичним особам із земель державної та комунальної власності.

Створюючи ОСББ, мешканці будинку:

1. Не можуть оформити прибудинкову територію, що унеможлиблює в повному обсязі використовувати її .

2. Несуть фінансовий тягар при оформленні земельної ділянки в оренду,

3. Змушені виготовляти проекти відводу землі або проекти розподілу кварталу, не зважаючи на те, що земля відводилась під будинки під час їх будівництва.

Для створення нормальних умов для оформлення прибудинкової території ОСББ необхідно внести зміни до діючого законодавства на всіх рівнях для реалізації підходу, за яким співвласники багатоквартирного будинку є співвласниками земельної ділянки, на якій розташований будинок та прибудинкова територія.

В таких умовах невизначеності мають місце зловживання та навмисне або не навмисне затягування та ускладнення процедури, що в свою чергу стримує розвиток ОСББ.

Найбільш розповсюджена практика – змушення ОСББ та ЖБК замовляти проекти відведення землі для передачі прибудинкової території.

Тому ситуацію, коли більшість ОСББ та ЖБК не можуть скористатися своїм правом на землю, а інші змушені за це платити невинувато великі кошти і чекати роками ніяк не можна назвати нормальною і такою, що сприяє розвитку об'єднань та реформуванню ЖКГ.

Для виправлення такої ситуації достатньо внести зміни до Земельного Кодексу України, де прописати процедуру оформлення прибудинкових територій багатоквартирних будинків.

Національною коаліцією громадських організацій, до якої ввійшли Громадська Мережа «Опора», ГО «Агентство економічного розвитку», Асоціація «Наш Дім», ГО «Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія» та ГО «Регіональна рада підприємців» буде підготовлено проект порядку оформлення прибудинкових територій, який буде винесений на громадське обговорення.



Процедура закріплення земельних ділянок за ЖБК та ОСББ в м. Запоріжжя: Від подачі заяви до одержання документів, що посвідчують право на земельну ділянку

КРОК ПЕРШИЙ:

Попередня консультація

• **Куди ОСББ (ЖБК) може звернутися за попередньою консультацією щодо вирішення земельних питань?** За консультацією ЖБК та ОСББ звертаються до:

1. Управління з питань земельних відносин Запорізької міської ради в районах міста Запоріжжя (Жовтневий, Заводський, Комунарський, Ленінський, Орджонікідзевський, Шевченківський та Хортицький) у дні прийому:

Понеділок та четвер з 10-00 до 13-00 години

2. Громадської організації «Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія» (члени організації) у дні прийому:

Вівторок та четвер з 09-00 до 13-00 години

КРОК ДРУГИЙ: Збір необхідних документів та подання клопотання

Правління ОСББ/ЖБК надсилає заяву-клопотання про оформлення земельної ділянки у власність або користування на ім'я міського голови м. Запоріжжя поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення або особисто представник ОСББ/ЖБК (голова або член правління) реєструє заяву в кабінеті № 104 в міськвиконкому за адресою пр. Леніна, 206.

Форма клопотання – довільна.

Управління з питань земельних відносин запрошує заявника прийти до управління з майновими та правовстановлюючими документами для аналізу та вирішення питання можливості оформлення земельної ділянки.

Документи, які необхідно зібрати ОСББ* та ЖБК:

1. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи (*нотаріально посвідчено*)
2. Витяг з єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (*нотаріально посвідчено*)
3. Статут (*нотаріально посвідчено*)
4. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно (*нотаріально посвідчено*)
5. Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно (*нотаріально посвідчено*)
6. Матеріали ОП ЗМБТ – технічний паспорт на об'єкт нерухомості (ЖБК)
7. Виписка з акту державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію зазначеного житлового будинку (оригінал або копія, яка посвідчена нотаріально).
8. Акт приймання-передачі житлового будинку ОСББ.
9. Протокол установчих зборів ОСББ.
10. Перелік членів ОСББ.
11. Договори куплі-продажу та реєстраційні посвідчення на нежитлові приміщення.
12. Паспорти квартир – нотаріально посвідчені

* Пропонується ОСББ надавати земельні ділянки у довгострокову оренду на 49 років.

Копії зазначених документів також необхідно надати до департаменту архітектури та містобудування (ДАтаМ) Запорізької міської ради для підготовки листа-погодження з даного питання.

Після отримання листа-погодження ДАтаМ про передачу у власність або користування зазначеної земельної ділянки, отримання відповідного доручення МВК, а також розроблення ліцензійною землевпорядною організацією та узгодження в установленому порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, проект рішення сесії міської ради про передачу у власність або користування земельної ділянки розглядається Управлінням з питань земельних ресурсів та подається на розгляд постійної комісії з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин, у відповідності до діючого законодавства.

Причини відмов:

1. При наявності на прибудинковій території сторонніх землекористувачів(в тому числі і власників вбудованих приміщень, у яких оформлені договори оренди земельних ділянок) за наявності їх нотаріальної згоди вилучати належні їм земельні ділянки, або (за відсутності такої) не включати їх до прибудинкової території.

2. ОСББ не є власником багатоквартирного будинку. Згідно з ЦКУ, ЗУ «Про ОСББ» ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» власники квартир є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. ОСББ є самостійною юридичною особою, з майном відокремленим від майна його членів. Факт створення ОСББ навіть 100% власниками квартир, в силу вимог цивільного права, не породжує у ОСББ права власності на будинок в цілому.

КРОК ТРЕТІЙ: Виготовлення землевпорядної документації

Після прийняття рішення про надання дозволу на складання землевпорядної документації, заявник звертається до відповідної землевпорядної організації, яка має ліцензії на виконання землевпорядних робіт та замовляє розробку документації відповідно до отриманого дозволу.

Умови і строки розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку визначаються договором, укладеним ОСББ чи ЖБК з виконавцем цих робіт.

- **Хто погоджує документацію:**

Відповідно до умов договору замовник або землевпорядна організація.

- **Яка процедура погодження: на комісії (чи працює відповідна комісія) чи потрібні додаткові погодження крім погоджень комісії?**

Проект рішення сесії міської ради про передачу у власність або користування земельної ділянки розглядається Управлінням з питань земельних ресурсів та подається на розгляд постійної комісії з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин, у відповідності до діючого законодавства.

Після узгодження профільною комісією проект рішення про передачу у власність або користування земельної ділянки затверджується на сесії Запорізької міської ради.

КРОК ЧЕТВЕРТИЙ: Звернення ОСББ та ЖБК в міську раду з проханням надання в оренду (власність) земельних ділянок, які перебувають у їхньому користуванні

Правління ОСББ/ЖБК надсилає заяву-клопотання про оформлення земельної ділянки у власність або користування на ім'я міського голови м. Запоріжжя поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення або особисто представник ОСББ/ЖБК (голова або член правління) реєструє заяву в кабінеті № 104 в міськвиконкому за адресою пр. Леніна, 206.

Форма клопотання – довільна.

Управління з питань земельних відносин запрошує заявника прийти до управління з майновими та правовстановлюючими документами для аналізу та вирішення питання можливості оформлення земельної ділянки.

Копії зазначених документів також необхідно надати до департаменту архітектури та містобудування (ДАтаМ) Запорізької міської ради для підготовки листа-погодження з даного питання.

Після отримання листа-погодження ДАтаМ про передачу у власність або користування зазначеної земельної ділянки, отримання відповідного доручення МВК, а також розроблення ліцензійною землевпорядною організацією та узгодження в установленому порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, проект рішення сесії міської ради про передачу у власність або користування земельної ділянки розглядається Управлінням з питань земельних ресурсів та подається на розгляд постійної комісії з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин, у відповідності до діючого законодавства.

Причини відмов:

1. При наявності на прибудинковій території сторонніх землекористувачів(в тому числі і власників вбудованих приміщень, у яких оформлені договори оренди земельних ділянок) за наявності їх нотаріальної згоди вилучати належні їм земельні ділянки, або (за відсутності такої) не включати їх до прибудинкової території.

2. ОСББ не є власником багатоквартирного будинку. Згідно з ЦКУ, ЗУ «Про ОСББ», ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» власники квартир є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. ОСББ є самостійною юридичною особою, з майном відокремленим від майна його членів. Факт створення ОСББ навіть 100% власниками квартир, в силу вимог цивільного права, не породжує у ОСББ права власності на будинок в цілому.

КРОК ПЯТИЙ : Оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку*

Після прийняття рішення міської ради про затвердження землевпорядної документації та передачу земельної ділянки у власність або користування заявником здійснюється оформлення правовстановлюючого документу на земельну ділянку.

- Куди звертається ОСББ (ЖБК), який перелік документів подає і скільки коштів сплачує?

Після прийняття рішення у двомісячний термін замовляється Державний акт на право власності на земельну ділянку в Управлінні Держкомзему у м. Запоріжжя..

Отримавши Державний акт на право власності на земельну ділянку, замовник подає його на державну реєстрацію та одержує в установленому законом порядку.

За ці послуги Власник сплачує біля 700 грн.

Після державної реєстрації Державного акту на право власності на земельну ділянку в п'ятиденний строк його копію Власник надає відповідному органу державної податкової служби.

*Норма діяла до внесення змін до діючого законодавства



При дослідженні ринку землепорядних робіт виявилось, що землепорядними роботами займаються 4 державні установи, 1 комунальне підприємство, 17 ТОВ, 17 приватних підприємств та підприємців

Із досліджених осіб оформленням земельних ділянок під будинком і прибудинковою територією у місті Запоріжжі займається лише 27. Цінові пропозиції коливаються від 10 до 25 тис.грн. Час оформлення від 6 місяців до року.



З метою отримання достовірної інформації щодо проблемних питань, які виникають при зверненні до ОМС з приводу оформлення земельних ділянок серед членів організації було проведено опитування

Аналіз оброблених анкет

Роздано членам організації(ЖБК та ОСББ) 151 анкету, в т.ч. ЖБК- 136, ОСББ -15. Заповнили та здали анкету 81 член організації, з них 73-ЖБК та 8-ОСББ.

1. Дата введення будинків в експлуатацію:

1963-1969 рр.	-	24
1970-1979 рр.	-	20
1980-1989 рр.	-	27
1990-2008 рр.	-	10

2. Забудовники будинків ЖБК та ОСББ:

➤ Трест «Запоріжжитлобуд»	-	12
➤ Трест «Запоріжгромадбуд»	-	11
➤ Запорізький ДСК	-	12
➤ Трест «Запоріжжитлогромадбуд»	-	4
➤ Трест «Запоріжбуд»	-	3
➤ Підприємства міста	-	5
➤ Товариства з обмеженою відповідальністю	-	3
➤ ЖБК	-	15

Не змогли відповісти на питання, бо не знають - 16

3. **Замовник будівництва будинку**

➤ Управління капітального будівництва виконкому	-	50
➤ Підприємства міста	-	14
➤ ЖБК	-	9
➤ Не знають	-	8

4. **Технічна документація, яка передана після здачі будинку в експлуатацію ОСББ/ЖБК**

1. Акт державної приймальної комісії про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта мають **40 будинків**

2. Реєстраційне посвідчення **28 будинків**

3. Інвентарна справа ЗМБТІ(Зведений акт вартості будівель, оціночний акт, план поверхів) – **52 будинки**

4. Робочі креслення будівництва будинку – **23 будинки**

5. Архітектурно-будівельні, санітарно-технічні та електро-технічні креслення –**23 будинки**

5. **ЖБК/ОСББ, які мають рішення виконкому**

➤ Про створення ОСББ/ЖБК будинки	-	54
➤ Про виділення земельної ділянки під будівництво будинку будинків	-	55
➤ Про надання земельної ділянки у власність будинки	-	2
➤ Про надання земельної ділянки у користування будинків	-	5
➤ Про надання земельної ділянки в оренду	-	0

6. **Сума витрат від 13 до 25 тис.грн. при оформленні земельної ділянки у власність ЖБК**

7. **В оформленні земельної ділянки відмовили з причин:**

1. Наявність власників приміщень, які не належать ОСББ/ЖБК.

2. Відсутня процедура оформлення земельних ділянок ОСББ.

8. **При оформленні земельної ділянки у власність у 4-х ЖБК та 2-х ОСББ виникли труднощі:**

1. При вирішенні питання визначення меж земельних ділянок будинку де є вбудовано-прибудовані приміщення.

2. При отриманні натурально засвідчених копій документів на право власності кожного власника квартири.

3. Відсутність довідки про наявність співвласника приміщення (в ЗМБТІ співвласник не зареєстрований).

4. Відсутня процедура оформлення у власність земельних ділянок в Хортицькому районі, так як земля там належить сільраді Запорізького району.

5. Досить велика вартість оформлення земельних ділянок і термін оформлення.

6. При оформленні, процес визначення червоної лінії ГУАтМ міста тривав три роки.

7. Після рішення виконкому, ЖБК з жовтня 2010 по травень 2011 оформляло державний акт на право власності на землю.



Склад робіт по оформленню земельної ділянки*

- 1) виконання і узгодження геодезичної зйомки М-кодом 1:500
- 2) виконання проекту обмежень і обтяжень прав користування земельною ділянкою, визначення правових і спеціальних обмежень, складання характеристик існуючих будівель і споруд, зелених насаджень, інженерних мереж і сусідніх ділянок;
- 3) отримання з департаменту архітектури листа-погодження про відведення земельної ділянки;
- 4) здобуття позитивної візи міськвиконкому;
- 5) підготовка і узгодження документації на дозвіл сесії на відведення земельної ділянки;
- б) виконання проекту відведення земельної ділянки:
 - здобуття в управлінні земельних стосунків міськради технічного завдання на виробництво робіт,
 - замовлення кадастрової довідки по суміжних землекористувачах і відведеннях минулих років,
 - виконання плану земельної ділянки (викопіровка),
 - виготовлення кадастрового плану земельної ділянки,
 - визначення складу угідь і облік їх площ,
 - складання записки пояснення,
 - збір висновків служб міста по землевідведенню: міська СЕС; обласна інспекція з охорони культурної спадщини і пам'яток; Департамент архітектури та містобудування, Державне управління охорони природного довкілля в Запорізькій області,
 - затвердження і узгодження проекту відведення,
 - перевірка і обробка інформації на магнітних носіях,
 - введення земельно-кадастрової інформації на магнітні носії,
 - підготовка проекту вирішення сесії міськради,
 - узгодження проекту рішень (посадові особи міського УЗР),
 - оформлення, розмноження і комплектація документів, здача документів в архів,
 - проходження земельної комісії і сесії міськради;
 - отримання рішення сесії міськради;
 - замовлення Державного акту;
 - узгодження і реєстрація його;
 - отримання Державного акту.

*Норма діяла до внесення змін до діючого законодавства

Костянтин Малюков,
експерт проекту

**Перелік документів
для оформлення земельної ділянки («проект відведення», «технічна документація»)**

ОСББ		ЖБК	
1.	Заява замовника	1.	Ліцензія на проведення землепорядних та землеоцінювальних робіт
2.	Кадастровий план земельної ділянки	2.	Ліцензія на виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт
3.	Витяг з чергового кадастрового плану м. Запоріжжя графічна та семантична бази даних	3.	Лист-заява ЖБК
4.	Висновок Управління Держкомзему у м. Запоріжжя	4.	Завдання на виконання робіт
5.	Висновок головного управління архітектури та містобудування	5.	Завдання Управління земресурсів у місті Запоріжжі
6.	Висновок Держуправління охорони навколишнього природного середовища в Запорізькій області	6.	Вихідна земельно-кадастрова інформація
7.	Висновок ДЗ «Запорізька міська санітарно-епідеміологічна станція Запорізької області»	7.	План земельної ділянки
8.	Висновок Управління культури та туризму ЗОДА	8.	Витяг з чергового кадастрового плану м. Запоріжжя графічна та семантична бази даних
9.	Витяг по червоним лініям. Згода землекористувача	9.	Лист головного управління статистики
10.	Схема обмежень та обтяжень	10.	Висновок Управління Держкомзему у м. Запоріжжя
11.	Викопіювання з генплану.	11.	Висновок головного управління архітектури та містобудування
12.	Акт приймальної комісії	12.	Висновок Держуправління охорони навколишнього природного середовища в Запорізькій області
13.	Акт приймання-передачі будинку ОСББ	13.	Висновок ДЗ «Запорізька міська санітарно-епідеміологічна станція Запорізької області»
14.	Протокол установчих зборів ОСББ	14.	Висновок Управління культури та туризму ЗОДА
15.	Перелік членів ОСББ	15.	Свідоцтво про держреєстрацію юридичної особи
16.	Справа ЗМБТІ	16.	Витяг з єдиного державного реєстру підприємств та організацій України
17.	Договори куплі-продажу та реєстраційні посвідчення на нежитлові приміщення	17.	Статут ЖБК
18.	Паспорти квартир	18.	Свідоцтво про право власності на нерухоме майно; Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно; матеріали ОП ЗМБТІ
19.	Свідоцтво про держреєстрацію ОСББ	19.	Рішення виконкому Запорізької міської ради нардепів про виділення земельної ділянки під будівництво будинку та Державний акт приймальної комісії будинку
20.	Довідка про включення до єдиного державного реєстру	20.	Кадастровий план земельної ділянки
		21.	Проект обмежень та обтяжень прав користування земельною ділянкою.

За результати реалізації проекту робочою групою підготовлено проект Положення щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя, який надіслано до виконавчого комітету Запорізької міської ради для подання на розгляд та затвердження сесії міської ради (*на час підготовки книги відповіді з цього приводу не отримано*).

Проект рішення

Про затвердження Положення щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя

З метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства процедури передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя, керуючись ст.: 41, 42 Земельного Кодексу України, ст. 4 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ст. 25, п. 34 ч. 1 ст. 26, п. 5 ст. 60, п. 1 ст. 73 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.: 19, 56, 50 ЗУ «Про землеустрій», ч. 2 Постанови Кабміну України від 26.05.2001 р. № 677, відповідно до глави 2.7. Статуту територіальної громади міста Запоріжжя, міська рада **В И Р І Ш И Л А** :

1. Затвердити Положення щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя (додається).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на Комісію з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин (Полюсов В.В.)

Міський голова

О.Ч.Сін

Додаток № _____
до рішення № _____ від «___» _____ 201__

Положення

щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя

1. Положення щодо оформлення права власності або користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам міста Запоріжжя (далі - Порядок) розроблений на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про відходи», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Правил благоустрою м. Запоріжжя», ДБН 360-92**. Даний Порядок

визначає загальні положення і встановлює особливості та процедуру надання у власність або в користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельним кооперативам (ЖБК).

2. Передача земельних ділянок у власність або в користування здійснюється відповідно до рішення Запорізької міської ради, яке приймається на підставі документації із землеустрою.

3. Передача земельних ділянок у власність або в користування, на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та/або надання земельної ділянки, межі якої не встановлені в натурі (на місцевості).

4. Передача земельних ділянок у власність або в користування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, здійснюється у разі передачі у власність або надання в користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості) відповідно до документів, що посвідчують право користування (власності) земельною ділянкою, технічних документів з землеустрою або матеріалів земельно-кадастрової інвентаризації, без зміни її цільового призначення і якщо така земельна ділянка не потребує вилучення (викупу) у землекористувачів (власників) для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

5. Особа, уповноважена представляти ОСББ або ЖБК звертається до міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зазначаючи бажану форму оформлення земельної ділянки (власність або користування).

6. Клопотання про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою (проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічна документація) подаються до міської ради.

7. До клопотання додаються:

7.1. Копія свідоцтва про державну реєстрацію ОСББ або ЖБК;

7.2. Копія статуту ОСББ або ЖБК;

7.3. Довідка про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України;

7.4. Проекти розподілу території кварталу або мікрорайону (за наявності);

7.5. Обґрунтування необхідності передачі (надання) земельної ділянки – надається заявником в довільній письмовій формі;

7.6. Викопіювання з містобудівної документації з відображенням бажаного місця розташування земельної ділянки та її орієнтованих розмірів – надається безкоштовно (відділом містобудування та архітектури Запорізької міської ради);

7.7. Засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбачених для вилучення та умов її вилучення – в разі, якщо земельна ділянка потребує такого вилучення.

7.8. Копії документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою (за наявності);

7.9. Копії рішень уповноважених органів про передачу (надання) земельної ділянки в користування (за наявності);

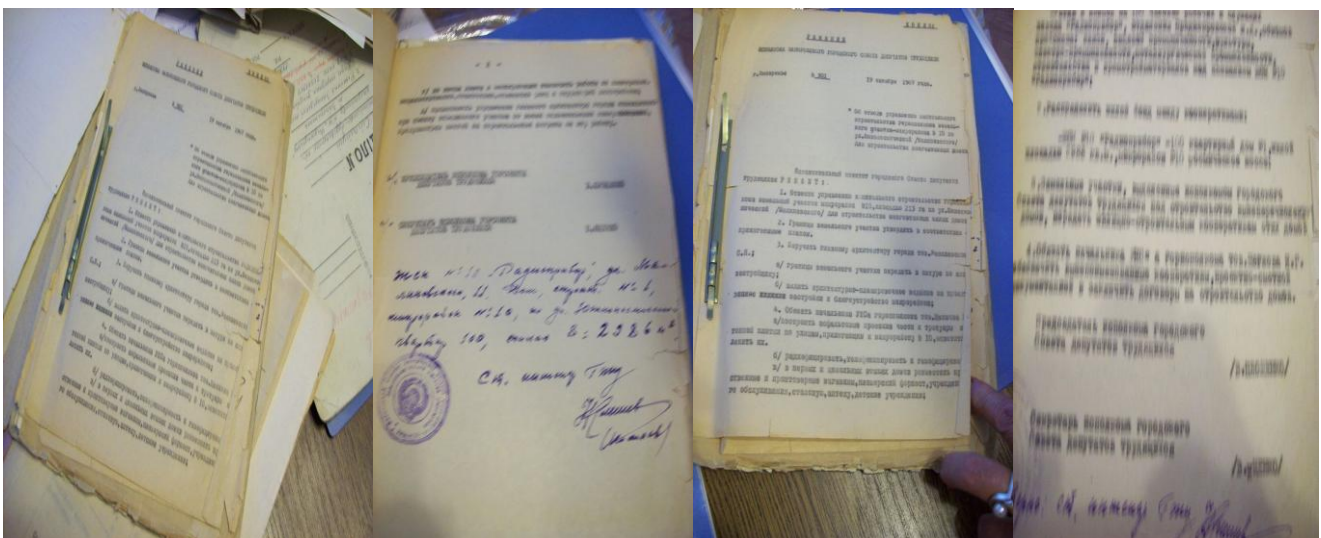
8. Виконавчими органами міської ради проводиться аналіз поданих на розгляд документів, про що в місячний термін інформує заявника. У випадку неподання заявником до клопотання передбаченого переліку документів, заявнику надається відповідь та строк для усунення недоліків. Якщо у встановлений строк недоліки не будуть усунуті, заявнику, повертаються подані документи з поясненням про можливість повторного звернення. В разі відсутності зауважень, готуються пропозиції у вигляді проекту рішення про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою або технічної документації, який подається на розгляд міської ради.

9. Міська рада розглядає поданий проект рішення на черговій сесії міської ради та приймає рішення про надання дозволу на розроблення відповідної землевпорядної документації або мотивоване рішення про відмову. Строк дії дозволу на розроблення землевпорядної документації становить _____ і може бути продовжено одноразово на такий самий строк. У разі, якщо протягом встановленого строку землевпорядна документація не подана на затвердження до відповідного органу, дозвіл вважається анульованим.

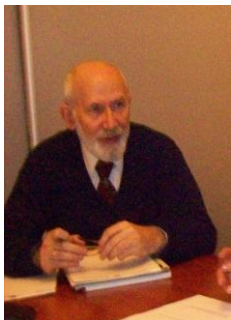
10. Після прийняття рішення про надання дозволу на складання землевпорядної документації, заявник звертається до відповідної землевпорядної організації, яка має ліцензії на виконання землевпорядних робіт та замовляє розробку документації (проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічну документацію) відповідно до отриманого дозволу.

11. Складена та погоджена відповідним чином землевпорядна документація подається заявником з клопотанням про безоплатну передачу земельної ділянки у власність або надання в користування до міської ради, яка розглядає подані матеріали та в разі відсутності зауважень приймає рішення про затвердження землевпорядної документації та передачу земельної ділянки у власність або користування.

12. Після прийняття рішення Запорізької міської ради про передачу земельної ділянки у власність або користування заявником здійснюється оформлення правовстановлюючого документу на земельну ділянку.



Практики отримання земельних ділянок



**Любомир Лиско,
ОСББ «Вчитель», місто Львів:**

У 1997 році, коли виникло наше ОСББ, прибудинкову територію намагалися приватизувати. Нам пощастило: з часу, коли будувався будинок, був збережений первинний документ. Але незважаючи на це, довелося докласти багато зусиль, щоби пройти усі етапи оформлення прибудинкової території. А це чотири роки ходіння по кабінетах...

У Львові існує так звана спрощена процедура, тобто, ОСББ не потрібно виготовляти проект землеустрою земельної ділянки, достатньо лише технічної документації. Однак, щоб отримати прибудинкову територію у власність, ОСББ довелося підготувати величезну кіпу документів: довідку ЄДПРУ, статут ОСББ, реєстраційні посвідчення кожної квартири, завірені нотаріально, довідку про допоміжні приміщення квартир, технічний паспорт, рішення сесії міської ради про надання земельної ділянки, клопотання на виконання робіт, довідку про борговий статус земельної ділянки, план земельної ділянки, акти встановлення та узгодження земельних ділянок, висновок Управління архітектури міськради про наявні обмеження використання земельної ділянки тощо.

Коли ж уся документація була готова, Управління земельних ресурсів не повертало ОСББ документів, мотивуючи це тим, що перший примірник документів вилучений прокуратурою, бо заарештували керівника та шукали компромат, – продовжує Любомир Лиско. - На повернення документів пішло два місяці. На завершальному етапі також не обійшлося без епопеї на сесії в міськраді. Щоб отримати акт, мені довелося походити по чиновницьких кабінетах не один рік, а тепер потрібно ще чекати три місяці на підписи того акту. Нам (усім ОСББ) потрібно об'єднатися та боротися за спрощення процедури отримання земельних ділянок багатоквартирних будинків, - переконаний пан Любомир.



**Юрій Трегубко,
Асоціація ОСББ "Пліч-о-пліч" м. Херсон:**

У місті лише 9 ОСББ отримали земельну ділянку тільки тому, що це було ще до 2004 року, а тепер більшість ОСББ отримують відповідь із величезним переліком документів, які потрібно підготувати. І лише одне ОСББ «Промінь» на сьогоднішній день пододало півшляху – отримало проект розподілу кварталу. Об'єднанню це обійшлося у 8 тисяч гривень.

Принципова позиція херсонських чиновників – передавати землю лише через проекти відведення. Для оформлення землі ОСББ необхідно написати заяву. У відповідь від виконкому приходить перелік необхідних для оформлення документів. Коли ОСББ підготувало документи, подається клопотання на сесію міськради, яка дає дозвіл на виготовлення проекту землеустрою. ОСББ замовляє проект у відповідній організації. Після підготовки усієї документації, вона подається на сесію міськради на затвердження. А вже затверджений проект подається до міського відділу земресурсів для формування договору оренди. І насамкінець відбувається реєстрація правостановлюючого документу та його отримання.

Загальна вартість оформлення землі в Херсоні становить 13-15 тис. грн.



**Сергій Аверков,
ГО «Агентство економічного розвитку»
м. Вознесенськ:**

Щоб оформити земельну ділянку ОСББ, ЖБК у Вознесенську потрібно підготувати пакет документів. Якщо об'єднанню вдається зібрати-підготувати необхідний пакет документів, то ОСББ може пройти умовно спрощену процедуру, якщо ж ні, то йому доведеться подолати все бюрократичне коло:

Коаліція ОСББ міста Вознесенськ майже рік намагалася добитися спрощеної процедури. До цього був лише проект відведення без можливості виготовляти технічну документацію. І лише торік вдалося досягти спрощеної процедури. Для цього Коаліції довелося дослідити, на підставі чого це можна зробити. Відповідь крилася у землевлпорядному документі. Але ніде не уточнювалося, що ж мається на увазі під відповідною документацією, яку міська влада тлумачила, звичайно ж, по-своєму. Довелося детальніше вивчити Закон України «Про землеустрій». Знайшли документацію ще за 70-ті роки (Земельний кодекс Радянського Союзу, ст.10), де вказано, що відведення землі вже було. В архіві знайшли реєстр рішення виконкому про виділення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного будинку. Отож, виходить, що в Радянському Союзі практикувалося відведення землі, винесення в натурі, виготовлення правостановлюючої документації. Таким чином, відповідь на питання: чи визначені межі земельних ділянок наших будинків в натурі, ми отримали - ствердно!

Не потрібно розробляти всю цю документацію, а тим більше погоджувати її з санстанцією, природоохоронними органами тощо, якщо будинок стоїть вже більше двадцяти років! Адже коли будинок зводили все вже було погоджено! При будівництві будинку всі межі були визначені в натурі, якщо немає документації, то її втратили відповідні органи, а не ОСББ, бо ОСББ її ніколи не передавали. То чому об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має готувати документацію, яку втратили ще до нього? Технічної документації достатньо й не потрібно усіх цих погоджень.



Сергій Аверков, ГО "Агенство економічного розвитку" м. Вознесенськ: Чому наші ОСББ та ЖБК досі не мають прибудинкових територій

Чи може бути так в правовій державі – коли закон дає громадянам право, а вони не можуть їм скористатися бо немає процедури?

Така ситуація склалася з оформленням прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Земельний кодекс України в статтях 42 та 41 дає право ОСББ та ЖБК оформити у власність або оренду прибудинкову територію, але процедури як це зробити немає. Дивно всі права які є в земельному кодексі мають свою процедуру і лише ОСББ та ЖБК позбавлені такої – див. таблицю нижче.

Земельний кодекс України	
Право	Процедура
Ст. 92. Право постійного користування земельною ділянкою	Ст. 123. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування
Ст. 93. Право оренди земельної ділянки	Ст. 124. Порядок передачі земельних ділянок в оренду
Ст. 127. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них	Ст. 128. Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам
Ст. 121. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам	Ст. 118. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами
Ст. 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків Ст. 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів	Порядок – відсутній!!!!.

Відсутність процедури не останній парадокс. Маючи офіційну відповідь державного агентства з земельних ресурсів про те, що в умовах відсутності процедури передавати прибудинкові території у власність або оренду ОСББ та ЖБК – не можна, але при цьому процес оформлення прибудинкових територій йде, повільно, з потугами але йде, що підтверджується офіційними відповідями тими ж держкомземами.

Але важливо розуміти, як цей процес відбувається та які наслідки мають ОСББ та ЖБК через відсутність єдиної процедури.

По-перше, можливість отримати прибудинкову територію повністю залежить від політичної волі, бажання або не бажання органу місцевого самоврядування. Від нього також залежить отримає ОСББ чи ЖБК прибудинкову територію у власність або в оренду. Але в більшості випадків через відсутність процедури об'єднання не мають можливості реалізувати своє законне право на прибудинкову територію. Тому за останні 10 років відсоток ОСББ та ЖБК яким таки вдалось оформити землю знаходиться на дуже низькому рівні (3-5%).

По-друге, в тих населених пунктах, де міська влада таки вирішує, що прибудинкові території можна передавати їхнім законним власникам, процедуру визначає на власний розсуд. Через це місцеві процедури кардинально відрізняються одна від одної. Основні відмінності полягають у пакеті документів який необхідно подати, виду землепорядної документації, яку необхідно виготовити, кількості рішень сесії, які необхідно отримати, та в решті решт в якій формі буде оформлена земельна ділянка – у власність чи оренду.

В підсумку ці всі відмінності впливають на вартість та строки проходження процедури, які можуть коливатися по вартості: від 2 тис. грн. до 80 тис. грн., а по строкам від 1 до 7 років і більше.

Тому ситуацію коли більшість ОСББ та ЖБК не можуть скористатися своїм правом на землю, а інші змушені за це платити не виправдано великі кошти і чекати роками ні як не можна назвати нормальною і такою що сприяє розвитку об'єднань та реформуванню ЖКГ.

Законодавчо-нормативні акти

ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

(витяг)

Землі житлової та громадської забудови

Стаття 38. Визначення земель житлової та громадської забудови

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Стаття 39. Використання земель житлової та громадської забудови

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. *{Стаття 39 із змінами, внесеними згідно з Законами N 1704-VI (1704-17) від 05.11.2009, N 4215-VI (4215-17) від 22.12.2011 }*

Стаття 40. Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва

Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Стаття 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) гаражно-будівельних кооперативів

1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків

1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

2. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації. *{Частина четверта статті 42 із змінами, внесеними згідно з Законом N 4215-VI (4215-17) від 22.12.2011 }*

ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

(витяг)

РОЗДІЛ XIII. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. У ст. 206 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. встановлено, що використання землі в Україні є платним. Такий підхід сприяє раціональному використанню та охороні земель.

У п. 14.1.147 ст. 14 ПК України закріплено, що плата за землю - загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Отже, відповідно до положень ПК України, поняття «плата за землю» є узагальнюючим і об'єднує в собі два обов'язкових платежі - земельний податок та орендну плату за землі державної та комунальної форми власності. Відповідно до п. 14.1.72 ст. 14 ПК України земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (див. коментар до п. 269.1.1 статті 269). А згідно з п. 14.1.136 ст. 14 ПК України орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (див. коментар до ст. 288 ПК України).

Плата за землю є прямим, загальнодержавним обов'язковим платежем, який сплачується на всій території України фізичними і юридичними особами.

Стаття 269. Платники податку

269.1. Платниками податку є:

269.1.1. власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);

269.1.2. землекористувачі.

Стаття 270. Об'єкти оподаткування

270.1. Об'єктами оподаткування є:

270.1.1. земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;

270.1.2. земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Стаття 271. База оподаткування

271.1. Basis of taxation is:

271.1.1. normative monetary valuation of land plots taking into account the coefficient of indexation, determined accordingly to the order, established by this section;

271.1.2. area of land plots, normative monetary valuation of which has not been carried out.

Стаття 276. Особливості встановлення ставок земельного податку

276.1. Tax on land plots (within populated points), occupied with residential fund, self-storage for private transport means of citizens, which are used without receiving the receipt of garage-construction, dacha-construction and garden societies, individual garages, garden and dacha houses of physical persons, and also for land plots, granted for the needs of agricultural production, water and forest management, which are occupied with industrial, cultural-household, household and other buildings and structures, is levied at the rate of 3 percent of the sum of the land tax, calculated accordingly to articles 274 and 275 of this Code.

Роз'яснювальні листи

ДЕРЖАВНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА ІНСПЕКЦІЯ УКРАЇНИ

02160, м. Київ, проспект Возз'єднання, 15/17 тел. 291-69-69, факс 291-69-68

29.09.2011 № 40-17-3019

Начальникам інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі

Відповідно до ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням або зареєстрованою декларацією про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що належать до I-III категорій складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі, якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт.

Пунктом 2 Порядку виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» визначено, що будівельні роботи можуть виконуватися замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію.

Відповідно до ст. 126 Земельного кодексу України документами, що посвідчують право на земельну ділянку, є: державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою та договір оренди землі.

Статтею 116 Земельного кодексу України зазначено, що набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Крім цього, відповідно до роз'яснень Державного комітету України із земельних ресурсів від 26.05.2010 статтею 42 Земельного кодексу України зазначено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Тобто, чинним законодавством передбачено можливість передачі у власність чи надання в користування земельних ділянок під багатоквартирними жилими будинками лише об'єднанню власників будинку або підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Таким чином, надати в оренду або у власність земельну ділянку для обслуговування вбудованого чи прибудованого приміщення в багатоповерховому будинку неможливо, оскільки не можливо створити об'єкт земельних відносин – земельну ділянку, не порушуючи єдиний комплекс нерухомого майна – виділити приміщення будинку як окрему будівлю та надати йому окрему адресу, яка необхідна для визначення місця розташування земельної ділянки як складова поняття «земельна ділянка».

Враховуючи зазначене, Державна архітектурно-будівельна інспекція України вважає, що при заповненні декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт з реконструкції або капітального ремонту об'єктів державної і комунальної власності та приміщень в багатоповерховому будинку без зміни геометричних розмірів таких об'єктів розділ стосовно інформації щодо земельної ділянки та документа, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, не заповнюється.

Водночас повідомляємо, відповідно до ст.ст. 4, 9 Закону України «Про архітектурну діяльність», абзацом 2 пункту 1 Порядку виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» будівництво (будівельні роботи) – роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту. Роботи з перепланування не віднесені до будівництва.

Статтею 100 Житлового кодексу, переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення провадяться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир в окремі квартири на сім'ю. Переобладнання і перепланування жилого приміщення допускаються за згодою наймача, членів сім'ї, які проживають разом з ним, та наймодавця і з дозволу виконавчого комітету місцевої ради народних депутатів.

Таким чином, питання перепланування не віднесено до компетенції Державної архітектурно-будівельної інспекції України.

Голова

О.В. Рибак

ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

69105, М. Запоріжжя, пр. Леніна, 206, тел. 224-69-18

17.12.2009 № 08-32/2008

Громадській організації
Об'єднання житлово-будівельних
кооперативів, співвласників
багатоквартирних будинків
«Вікторія»

69002, м.Запоріжжя, вул.. Червоногвардійська,4

Виконавчий комітет Запорізької міської ради уважно дослідив проблему надання земельних ділянок житлово-будівельним кооперативам (далі ЖБК) та об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ) та повідомляє наступне.

Стосовно оформлення земельних ділянок ЖБК.

Відповідно до ст. 41 Земельного кодексу України, ЖБК за рішеннями міської ради земельні ділянки для житлового будівництва передаються у власність безоплатно або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Таким чином, законодавство дозволяє надати земельну ділянку ЖБК як у власність так і в оренду.

Вважаємо за можливе надання земельної ділянки (що включає при будинкову територію) у власність ЖБК та умови:

1. Наявність реєстрації у БТІ житлового будинку в цілому за ЖБК (реєстраційне посвідчення або свідоцтво на право власності).
2. Наявність позитивного висновку ГУАтаМ на надання земельної ділянки у власність, а також необхідних висновків всіх служб міста згідно земельного кодексу.
3. Наявність зареєстрованих належним чином статунних документів ЖБК.
4. Розробка землепорядної документації відповідно до чинного земельного законодавства.

У випадку, якщо на прибудинковій території наявні сторонні землекористувачі (в тому числі і власники вбудованих приміщень, у яких оформлені договори оренди земельних ділянок) за наявності їх нотаріальної згоди вилучати належні їм земельні ділянки, або (за відсутності такої) не включати їх до прибудинкової території.

Стосовно оформлення земельних ділянок ОСББ.

Відповідно до чинного законодавства ОСББ не є власником багатоквартирного будинку. Власники квартир згідно з Цивільним кодексом України, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. Але слід зазначити, що ОСББ є самостійною юридичною особою, з майном відокремленим від майна його членів. Факт створення ОСББ навіть 100% власниками квартир, в силу вимог цивільного права, не породжує у об'єднання співвласників право власності на будинок в цілому.

Виконавчим комітетом міської ради неодноразово відмовлялось ОСББ у оформленні права власності на будинок в цілому з цих підстав.

Відповідно, надання земельної ділянки юридичній особі, у якій відсутнє право власності на будівлю, що на ній розташована, є неможливим.

В ситуації, що склалась пропонуємо надавати ОСББ земельні ділянки у довгострокову оренду на 49 років.

З повагою,

Заступник міського голови
з питань діяльності виконавчих
органів влади

С.М.Гладченко

**ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

69105, М. Запоріжжя, пр. Леніна, 206, тел. 224-69-18

17.01.2013 № 08/02-21/00105

Начальнику головного управління
Держземагенства у Запорізькій області
Гашенко І.А.
Вул. Українська, 50 м. Запоріжжя, 69000

Виконавчий комітет міської ради у зв'язку з набранням чинності з 01.01.2013 численних змін до земельного законодавства, в тому числі до Земельного кодексу України, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245, деяких норм Закону України «Про державний кадастр» та прийнятих на виконання підзаконних нормативно-правових актів, звертається з проханням надати роз'яснення стосовно порядку застосування деяких норм земельного законодавства.

По-перше, у відповідності до п.9 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 06.09.2012 № 5245 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Це означає, що до державної реєстрації права власності територіальної громади міста на земельну ділянку, міська рада не має права приймати рішення щодо надання її у власність, користування, укладати договори оренди та сервітуту. Таким чином, реєстрація має відбуватись до прийняття рішення про розпорядження земельною ділянкою.

Для реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку необхідно отримати витяг з державного земельного кадастру, який надається органами державного агентства земельних ресурсів (п.5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 06.09.2012 № 5245 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»).

У зв'язку з цим. Просимо надати роз'яснення стосовно можливості прийняття рішень міською радою про надання земельних ділянок у власність, оренду, поновлення права оренди до моменту реєстрації права власності на комунальні землі, а також

порядку та переліку документів на підставі яких міська рада може отримати витяг з державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

По-друге, останнім часом все частіше виникає необхідність укладення договорів сервітуту на землях міської ради. З метою реєстрації сервітутного права, необхідно спочатку зареєструвати право власності на відповідну земельну ділянку за територіальною громадою міста. Просимо надати роз'яснення стосовно порядку формування земельних ділянок комунальної власності, їх реєстрації в державному земельному кадастрі, на які в подальшому буде встановлено сервітут.

По-третє, у відповідності до п.6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 06.09.2012 № 5245 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», у разі якщо відомості про земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації їх землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюється у межах міста міською радою. Який орган в даному випадку має право на прийняття рішення про розпорядження земельною ділянкою – міська рада (яка буде здійснювати затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) або Запорізька обласна державна адміністрація в силу положень п.5 ст.122 ЗКУ.

По-четверте, у відповідності до ст.. 118 ЗКУ громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні (існуючий приватний сектор) подає заяву до відповідного органу місцевого самоврядування, який приймає рішення щодо приватизації земельної ділянки у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки. До 01.01.2013 такі земельні ділянки надавались громадянам у власність на підставі технічної документації щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. З 01.01.2013р. такий вид документації виключений з Закону України «Про землеустрій». Напомість відповідно до ст.. 79-1 ЗКУ формування нових земельних ділянок здійснюється на підставі проекту відведення. Таким чином, просимо надати роз'яснення на підставі якого виду документації надавати громадянам у власність земельні ділянки в межах існуючого приватного сектору (якщо кадастровий номер не присвоювався).

У відповідності до п.4 ст. 79-1 ЗКУ земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру. У випадку, якщо земельній ділянці у межах існуючого приватного сектору був присвоєний кадастровий номер (для продажу нерухомості), просимо повідомити на підставі якого виду документації її слід передавати у власність у такому випадку.

З повагою,

Заступник міського голови
з питань діяльності виконавчих
органів влади

С.М.Гладченко



Про громадську організацію "Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків "Вікторія"

Громадська організація «Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія» заснована 29 жовтня 1998 року.

Станом на 01 січня 2013 року організація нараховує 210 членів – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - 17, житлово-будівельних кооперативів – 193.

Організація існує за рахунок вступних та членських внесків ОСББ та ЖБК які вступили до неї.

Фахівці громадської організації: проводять прийом голів, бухгалтерів, членів правління та ревізійної комісії, а також мешканців ОСББ та ЖБК з різних питань, з якими вони звертаються; оперативно знайомлять з нормативною базою, розпорядженнями та рішеннями місцевих органів влади, роз'ясненнями профільних міністерств на відомств і т.ін.; готують для голів правління, бухгалтерів, голів ревізкомісій, правління та мешканців методичну літературу; приймають активну участь в законотворчій діяльності – за їх участю готувалися зміни до ЗУ «Про оподаткування прибутку», «Про гербовий збір», «Про житлово-комунальні послуги», «Про ОСББ», в Житловий Кодекс України, Постанову КМУ № 630, відпрацьовано схему врегулювання взаємовідносин власників квартир(мешканців) багатоквартирних будинків та енергопостачальних організацій та ін.

Організація провела семінарські заняття з різною тематикою: «Укладення договорів з постачальниками комунальних послуг та підрядними організаціями»; «Взаємовідносини ОСББ та ЖБК с постачальниками комунальних послуг»; «Ведення бухгалтерського обліку в житлово-будівельних кооперативах в світлі нового бухгалтерського обліку»(2001р.); «Аналіз перевірок, проведених управлінням з контролю за цінами облдержадміністрації в житлово-будівельних кооперативах»; «Кадрова політика в ОСББ та ЖБК» (інформація викладена на диску); «Формування витрат та складання кошторису на утримання будинку та при будинкової території».

Представники організації постійно запрошуюються на конференції, засідання, наради, семінари та круглі столи, які проводить Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, міжнародні фундації, Запорізька облдержадміністрація та її управління, Запорізький міськвиконком.

16 грудня 2006 року в м. Києві відбулася установча конференція Спілки власників житла України. На конференції було відмічено, що великий досвід громадської організації буде корисний і для новоствореної Спілки.

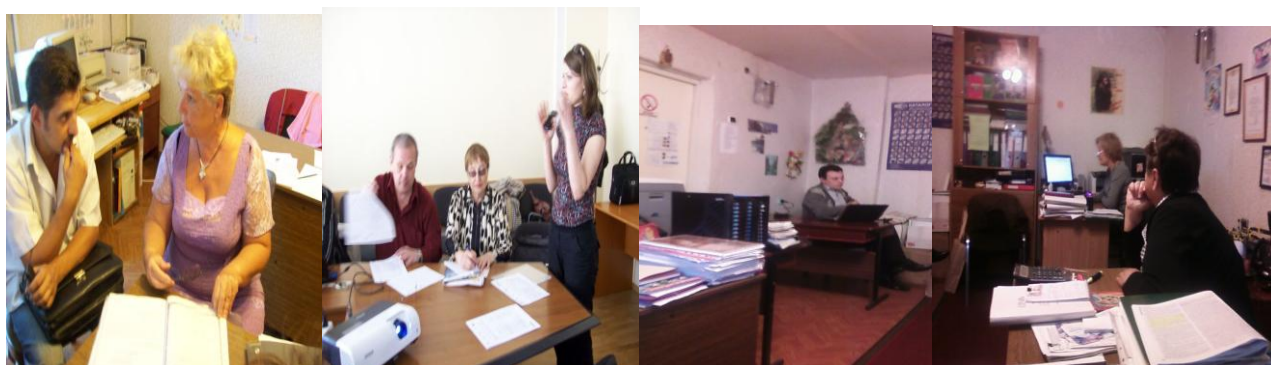
У вітальному листі з нагоди дня заснування організації Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства зазначило, що «громадська організація «Вікторія» вже вписала свою діяльність в історію. Розпочавши діяльність з консолідації зусиль щодо захисту інтересів тільки

своїх членів, організація не тільки повністю забезпечує це, але й чприяє повній реалізації прав усіх ОСББ та ЖБК України».

За значний внесок у вдосконалення управління житловим фондом, сприяння створенню та функціонуванню ОСББ організація нагороджена Почесною грамотою Міністерства з питань ЖКГ України.

За сумлінну працю, високий професіоналізм організацію нагороджено Почесною грамотою Запорізької ОДА, отримано Подяки від виконавчого комітету Запорізької міської ради, Орджонікідзевської районної адміністрації Запорізької міської ради, ДПІ в Комунарському районі м. Запоріжжя.

Члени правління та представники ОСББ та ЖБК, які є членами організації, відзначені Державними нагородами, грамотами Верховної ради України, відзнакою міста Запоріжжя, Почесними грамотами Запорізької міської ради та адміністрацій в районах міста.



У вас **все** **получится!**
Не сомневайтесь!

Над брошурою працювали – О.Жук,
Н.Соколова, Л.Шанц
Друк – 500 екз.
вул. Червоногвардійська, 4 м.Запоріжжя,69002,
тел. (061) 270-61-18, тел-факс. (061) 272-15-18
e-mail: victoriabest@ukr.net

