Губарєв Сергій Володимирович — старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін КНУВС, капітан міліції

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИЛИХ БУДИНКІВ

Про право власності на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території.

On the ownership right to plots of land on which there are tenements as well as structures and edifices that belong to them and areas near tenements.

Згідно з ч. 4 ст. 116 Земельного кодексу України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність у межах норм, визначених у ЗК України, шляхом приватизації земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні, одержання землі внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій та набуття земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації провадяться тільки один раз по кожному виду використання зазначених прав. У цій земельно-правовій нормі йдеться про безоплатну передачу земельних ділянок у власність громадян не тільки із земель сільськогосподарських підприємств державної або комунальної власності, а з інших земель державної та комунальної власності, які можуть надаватися у приватну власність громадян.

Згідно з ч. 2 п. 1 "Порядку передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України", затвердженого наказом Держком-

зему України від 15 лютого 1993 р. № 10, при здійсненні безоплатної передачі земельної ділянки відповідною радою обов'язково вносилася відмітка в паспорт громадянина або в документ, що його замінює. Проте за минулий час громадяни змінили свої паспорти на їх нові зразки, в які не завжди переносились такі відмітки, у зв'язку з чим наведене засвідчення безоплатної передачі землі у приватну власність громадян не є надійним. Тому в Земельному кодексі України передбачено новий інститут — державна реєстрація земельних ділянок, яка відповідно до його ст. 202 здійснюється у формі ведення Державного реєстру, тобто книги записів реєстрації державних актів права власності на землю, та Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку. Дані державної реєстрації земельних ділянок, у тому числі безоплатно переданих у приватну власність, є більш надійним засобом засвідчення реалізації громадянами свого права на землю.

Зазначені норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам встановлено у вичерпному переліку ст. 121 Земельного кодексу України.

Стаття 42 та ч. 2 ст. 89 ЗК визначають, що у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників у спільну сумісну власність.

Серед земель житлової забудови самостійне місце займають земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків. На цих земельних ділянках розташовуються не лише зазначені будинки, а й належні до них будівлі та споруди.

Земельні ділянки багатоквартирної несадибної житлової забудови як об'єкти використання характеризуються певними специфічними особливостями. Вони, як правило, знаходяться у спільному користуванні кількох юридичних осіб (власників будинків або підприємств, установ і організацій, які здійснюють управління ними) і мають спільну інфраструктуру та об'єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей тощо).

В частині 1 ст. 42 ЗК йдеться про належність до багатоквартирних житлових будинків не лише будівель і споруд, а й прибудинкової території.

Прибудинкова територія — це новий термін у земельному законодавстві, її поява зумовлена процесами реформування у житловій галузі, приватизації державного житлового фонду, створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (кондомініумів).

У Законі України від 29 листопада 2001 р. "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", вказано, що прибудинковою територією вважається територія навколо багатоквартирного будинку, яка визначена державним актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Водночас, даним законом установлено, що земельна ділянка багатоквартирного будинку є елементом житлового комплексу. У свою чергу житловий комплекс визначається законом як єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом зі спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

Належність багатоквартирного житлового будинку до об'єктів державної або комунальної власності обумовлює надання відповідної земельної ділянки (прибудинкової території) в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Оскільки житловий фонд є об'єктом комунальної власності, то управління цим фондом здійснюють житлово-експлуатаційні органи місцевих рад. Певна частина житлових будинків може належати державним підприємствам, організаціям і установам. Ці суб'єкти самостійно або через створені ними підрозділи здійснюють управління належним їм житловим фондом.

Якщо багатоквартирний житловий будинок буде приватизований громадянами (мешканцями цього будинку), то прибудинкова територія може бути передана у власність або ж надана у користування об'єднанню власників. Згідно із Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" таким об'єднанням вважається юридична особа, створена власниками для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Відповідно до Положення про порядок установлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків, затвердженого наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України, та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. № 31/30/53/396 прибудинкова територія визначається за проектом поділу території мікрорайону (кварталу) та проектом забудови земельної ділянки багатоквартирної несадибної житлової забудови, необхідної для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій, квартир тощо).

До її складу, крім території, під житловим будинком, включаються: проїзди та тротуари, озеленені території, ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, майданчики для відпочинку дорослого населення, занять фізичною культурою, тимчасового зберігання автомобілів, господарських цілей, вигул собак, інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших, пов'язаних з ними об'єктів.

Частина 2 ст. 42 передбачає можливість передачі у власність або надання у користування прибудинкової території об'єднанню

власників. У зазначеній нормі не уточнюється, про яке користування йдеться: постійне, тимчасове чи на умовах оренди. Як відомо, тимчасове землекористування чинним законодавством взагалі не передбачено. Щодо постійного землекористування, то воно має обмежений характер.

У зв'язку з тим, що земельні ділянки багатоквартирної несадибної житлової забудови, як правило, знаходяться у спільному користуванні кількох юридичних осіб і мають єдину інфраструктуру та об'єкти обслуговування, законом установлено, що порядок використання ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Межі земельних ділянок прибудинкових територій в існуючій несадибній житловій забудові встановлюються за проектами відведення цих ділянок відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проектно-технічної документації.

Затверджений уповноваженими органами місцевого самоврядування (за місцем розташування земельних ділянок прибудинкових територій) проект поділу територій мікрорайону (кварталу), групи будинків є підставою для розробки проектів відведення земельних ділянок прибудинкових територій будинку (будинків) цього мікрорайону (кварталу).

Розміри земельних ділянок прибудинкових територій визначаються пропорційно залежно від загальної площі житлових, допоміжних і нежитлових приміщень, поверховості будинків, їх розташування в межах населеного пункту відповідно до державних норм і правил та затвердженої проектно-технічної документації.

Частка власності (користування) земельної ділянки кожного власника квартири (квартир) чи нежитлового приміщення у спільній частковій власності визначається відносністю загальної площі квартири (квартир) чи нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, до спільної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку.

Виділення частини земельної ділянки власникам квартир і нежитлових приміщень в натурі та їх окреме відчуження не допускається.

Право власності (користування) на прибудинкову територію (земельну ділянку) кожного співвласника будинку визначається у свідоцтві про право власності на частину будинку у вигляді відповідної частки.

Використання прибудинкових територій здійснюється за цільовим призначенням, тобто для обслуговування багатоквартирного будинку.

Заходи, пов'язані з підвищенням рівня благоустрою прибудинкових територій (спорудження дитячих спортивних майданчиків, гаражів, автостоянок, установлення кіосків та інших споруд), здійснюються за рішенням об'єднань співвласників з дозволу уповноважених органів на підставі проектної документації, розробленої та затвердженої у встановленому порядку.

Згідно з підпунктом 4.2 Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового

фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України і Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. № 31/30/53/396, суб'єктами права власності (користування) на земельні ділянки прибудинкових територій можуть бути об'єднання власників багатоквартирних житлових, допоміжних та нежитлових приміщень, у тому числі вбудовано–прибудованих, багатоквартирних житлових будинків згідно з чинним законодавством.

Конкретні розміри земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків у законодавстві не визначені. Основним документом, на який необхідно орієнтуватися, є проект розподілу території.

Проект розподілу території належить до містобудівної документації, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площі та межі: прибудинкових територій існуючих і запроектованих житлових будинків; земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування; надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого спорудження житлових і громадських будинків і споруд та іншого використання (при розподілі території існуючої забудови); територій загального користування; територій обмеженого користування земельною ділянкою, встановленого згідно з договором, рішенням суду або в іншому визначеному законом порядку. Рішення про розробку та затвердження проектів розподілу території приймаються відповідними радами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Конституція* України. — К., 1996 р.
2. *Земельний* кодекс України. Прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. — К.: Істина, 2004.
3. *Про плату* за землю: Закон України від 3 липня 1992 р. — К.: Істина, 2004.
4. *Про об'єднання* співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. — К.: Істина, 2004.
5. *Порядок* передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України: Наказ Держкомзему України від 15 лютого 1993 р. — № 10. — К.: Істина, 2004.
6. *Про практику* розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди: Постанова Пленуму Верховного суду України від 27 березня 1992 з останніми змінами від 24 жовтня 2003 р.
7. *Заіка Ю.О., Співак В.М.* Право власності. Спадкове право — К.: Наук. думка, 2000.
8. *Цивільне* право України. — К.: Істина, 2004.