

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

У сучасних умовах розвитку містобудівної діяльності, масштабної приватизації державного та комунального житлового фонду, необхідності забезпечення населення житлом та земельними ділянками для його будівництва, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, особливої уваги потребує встановлення правового режиму їх прибудинкових територій.

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [1]. Склад прибудинкових територій можна визначити відповідно до Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків [2].

Законодавство України вимагає від забудовника належного оформлення прав на земельну ділянку – права власності або користування ще до початку будівництва. Якщо мова йде про багатоквартирний будинок, що існує, і права на територію навколо такого будинку не оформлені, проте його співвласники ініціюють придбання таких прав, розмір прибудинкової території, буде визначатися з урахуванням чинної містобудівної та землепорядної документації, а також забудови, що існує, тобто не порушуючи при цьому прав та інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомого майна.

Важливим в зазначеному контексті є питання оформлення прав на земельну ділянку, на якій розташовано багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія. Відсутність належним чином оформленої земельної ділянки на прилеглу до будинку територію може привести до її передачі у власність або користування третім особам. Особливо це актуально для забудовників суміжних територій, які прагнуть закріпити за собою якомога більшу площу.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року внесено зміни до ЗК України, що дозволило співвласникам багатоквартирного будинку отримати безоплатно у власність або в постійне користування земельні ділянки, що знаходяться у спільній сумісній власності власників квартир і нежитлових приміщень. Отже, теоретично створення окремої юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не потрібно. Крім того, відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України придбати права на землю із земель державної і комунальної власності можуть громадяни і юридичні особи [4].

У той же час Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» і Цивільним кодексом України права на земельну ділянку, на якому розташований багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія, включені до переліку загального майна, що належить співвласникам такого будинку на праві спільної сумісної власності. Однак необхідною умовою є державна реєстрація таких прав, що відповідає вимогам ст. 125 ЗК України [1, 5].

Отже, придбання власниками квартир та нежитлових приміщень прав на землю під багатоквартирним будинком та навколо нього, вимагає спільних дій співвласників багатоквартирного будинку, спрямованих на їх оформлення. При цьому мова не йде про оформлення таких прав по кожному із співвласників, а передбачає їх колективну участь, оскільки земельна ділянка не може бути поділена між співвласниками багатоквартирного будинку або виділена в натурі.

З огляду на вищевикладене, найбільш вірогідною представляється реалізація прав на землю під багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією через об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, метою створення якого, серед іншого, є належне утримання та використання спільного майна багатоквартирного будинку [3].

Отже, останні зміни в законодавстві сприяють захисту прав співвласників багатоквартирного будинку на його прибудинкову територію, проте вимагають від органів державної влади визначення механізму реалізації наданих співвласникам прав, передбачивши порядок безоплатної передачі у власність або в постійне користування земельної ділянки під багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією.

Список використаних джерел

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради . 2015. № 29. Ст. 262.
2. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення

прибудинкових територій багатоквартирних будинків: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29 грудня 2011 р. № 389 / Інформаційний бюлетень з питань житлово-комунального господарства. 2011. № 11 / № 11-12 Листопад-Грудень.

3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст. 78.

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.

5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.