Гуменюк Аліна Василівна,
Мочульська Мар'яна Олегівна,
студентки 4 го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ (ОСББ)

ОСББ є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями права, власності на житло, управління та обслуговування житла. Саме створення такого об'єднання дозволяє власникам житла самостійними зусиллями спільно вирішувати питання щодо належного утримання та використання майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів. Проте дана форма суб'єктів господарювання в процесі свого функціонування стикається із рядом правових, організаційних та фінансових проблем, які зумовлені низькою якістю діючого вітчизняного законодавства в цій сфері. Основна проблема в реалізації земельних прав учасників ОСББ — це проблема правового режиму земель багатоквартирних будинків.Означена проблема має ряд аспектів, серед яких [1] 1) відсутність уніфікованого визначення складу земель багатоквартирних будинків. Земельний кодекс України (ч. 1 ст. 42) визначає, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні 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. Щодо прибудинкової території, то визначення цього поняття зустрічається тільки у Податковому кодексі України, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», наказіДержжитлокомунгоспу України «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» від 17 травня 2005 р. № 76, наказі Мінрегіону України «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків» від 29 грудня 2011 р. № 389. Слід вказати, що всі визначення, подані в даних нормативно-правових актах, різняться за своїм обсягом та змістом. Найбільш повне міститься в наказі Мінрегіону України № 389 від 29 грудня 2011 р.: прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та яка необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку і забезпечення

задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Тобто на даний момент жоден нормативно-правовий акт в повному обсязі не визначає склад земель ОСВВ;

2) невідповідність норм про суб'єкта права власності та користування на землі багатоквартирних будинків. Відповідно до ч. 2 ст. 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Натомість ст. 89 ЗК України зазначає, що земельні ділянки співвласників жилого будинку перебувають у спільній сумісній власності. Але в той же час земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Таким чином, незрозуміло, як саме чином учасники ОСВВ можуть реалізовувати свої права на приміщення та земельну[7] ділянку багатоквартирного будинку;

3) на сьогодні законодавчо не визначена процедура передачі прибудинкових територій. З 2005 р., коли було скасовано наказ Держком- зему України, Держкоммістобудування, Держжитлокомунгоспу України від 5 квітня 1996 р. № 31/30/53/396, так і не було закріплено новий порядок вказаних дій. Процедури передачі прибудинкових територій, створені на рівні місцевого самоврядування, є дуже складними, бюрократичними та незрозумілими, потребують надмірно великого пакету документації та відрізняються досить високою вартістю [2]. Іншими аспектами даної проблеми е те, що: а) через положення ЗК України про приватизацію громадянами багатоквартирного жилого будинку, при оформленні прав на землю такого будинку вимагаються документи, що підтверджують права не тільки на окремі квартири, а також і на весь будинок як цілісний майновий комплекс, які ОСББ часто не в силі надати; б) через те, що право визначати форму користування землею належить органам місцевого самоврядування, вони віддають перевагу праву користування, а. не праву власності; 3) кожний орган місцевого самоврядування визначає свій перелік інформації, яку необхідно надати дая оформлення документів на прибудинкову територію.

Таким чином, на сьогодні земельні права ОСББ в Україні реалізуються неефективно через відсутність належної законодавчої регламентації цього питання та бюрократизацію процесів на рівні місцевого самоврядування. Доцільним є закріплення норм щодо поняття та переліку земель багатоквартирного будинку та його прибудинкової території та прийняття порядку передачі прибудинкових територій ОСББ.

Список використаних джерел

1. Проблеми реалізації майнових прав об’єднань співвласників багатоквартирних будинків. Аналітична записка [Електронний ресурс] / Нан. ін-т стратегічних дослідж. — Режим доступу: http://www.niss.gov.ua/articles/966.

2. Прибудишіова територія для ОСББ — сім кіл бюрократичного пекла [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://oshhua.org/ncws/prihnrtinkova_tei·itoi·ya_(ilya_oshh_sm_kl_hyurokratichnogo_pekla.

Науковий керівник: д, ю. п,, доцент Харитонова Т. Є.