



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-2116

03.06.2016

Прем'єр-міністру України

ГРОЙСМАНУ В.Б.

Шановний Володимире Борисовичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Семенухи Р. С., оголошений на засіданні Верховної Ради України 3 червня 2016 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: депутатський запит на 4 арк. у 1 прим.

З повагою

А. ПАРУБІЙ



**НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ
СЕМЕНУХА Р.С.**

01008, м. Київ, вул Грушевського 5

№ 659/К-0602

«02» червня 2016р.

**Прем'єр - міністру України
Гройсману Володимиру Борисовичу**
01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2

*“Щодо порядку передачі прав власності/
прав постійного користування на
земельні ділянки для обслуговування
багатоквартирних житлових будинків»*

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

Шановний Володимире Борисовичу!

До мене, як народного депутата, в громадську приймальню постійно звертаються власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, що мають на меті створення об'єднання, а також представники вже існуючих об'єднань співвласників багатоквартирних будинків щодо законодавчо неврегульованої ситуації навколо передачі у власність/надання права постійного користування земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Останні стурбовані складнощами в оформленні прав на земельну ділянку через відсутність єдиної законодавчо встановленої та закріпленої процедури визначення меж земельної ділянки під багатоквартирним будинком та процедури її передачі у власність чи постійне користування, що суттєво загрожує правам співвласників багатоквартирних будинків та розширює можливості для різного роду зловживань, в тому числі з боку посадових осіб органів влади, особливо у великих містах, де спекуляція земельними ресурсами може мати не поодинокі випадки.

Так, земельні ділянки під наявними будинками формуються з урахуванням прибудинкової території, необхідної для обслуговування такого будинку.

Відповідно до п. 4 статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015р.,

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 необхідна 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.

Окрім цього, Наказом від 17.05.2005 року № 76 Державного Комітету з питань житлово-комунального господарства Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій встановлюється що *прибудинкова територія- територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.*

Якщо виходити із «забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників», прибудинкова територія має включати територію під житловим будинком, проїзди та тротуари, озеленені території, ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, майданчики для відпочинку дорослого населення, майданчики для занять фізичною культурою, майданчики для тимчасового зберігання автомобілів, майданчики для господарських цілей, майданчики для вихову собак, інші території, пов'язані з утриманням й експлуатацією будинків та інших пов'язаних із ними об'єктів.

Саме такий підхід і був закріплений в п.п. 2.2 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 наказом Держкомзему, Держкомжитлокомунгоспу, Держбуду та ФДМ України від 05.04.1996 р. №31\30\53\396.

Однак, на підставі Наказу від 13.12.2006 року №383/13/3161 відповідне Положення втратило чинність.

Натомість, пунктами 2, 4 статті 42 Земельного Кодексу України у редакції від 14.05.2016 року вказано, що 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.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Таким чином, закон вказує на спеціальний режим (процедуру) передачі та закріплення за власниками багатоквартирних будинків земельних ділянок для обслуговування житлових будинків, який має бути встановлений Кабінетом Міністрів, та, виходячи з наведених вище норм чинного законодавства, має передбачати перехід права власності/надання права постійного користування на підставі вже існуючої, розробленої ще на етапі проектування житлового будинку містобудівної та землевпорядної документації на земельну ділянку.

Однак, на сьогодні законодавцем такий порядок досі не розроблений, жодних офіційних роз'яснень та/ або рекомендацій щодо правового режиму передачі (закріплення) земельних ділянок для обслуговування житлових будинків за власниками багатоквартирного будинку не зроблено.

На разі, через відсутність наведеної законодавчої процедури у теперішній час, перед власниками багатоквартирних будинків постала низка невирішених питань, а саме: неврегульованість взаємовідносин між ОСББ та комерційними об'єктами, які розташовані на земельній ділянці багатоквартирних будинків, відсутність чіткого розмежування меж прибирання прибудинкової території, та відповідно здійснення плати за прибирання та обслуговування території. Невизначеність норм законодавства унеможливорює виконання Головою ОСББ прямих обов'язків – утримання та обслуговування земельних ділянок, що спонукає йти на порушення зокрема податкового та трудового законодавства. Вищенаведені факти призвели до напруженості взаємовідносин між мешканцями будинків, власниками комерційних об'єктів та Головами ОСББ, а в подальшому може привести до соціального вибуху.

Беручи до уваги наведене, керуючись статтею 15 Закону України "Про статус народного депутата України", прошу Вас ініціювати питання розроблення нормативних актів щодо порядку закріплення /передачі у

власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків земельних ділянок для обслуговування житлових будинків, а також на період розроблення та до набрання чинності зазначених актів, надати офіційне роз'яснення порядку передачі у власність/в постійне користування земельних ділянок для обслуговування житлових будинків, з урахуванням визначених містобудівною та землепорядною документацією меж земельних ділянок.

**З повагою,
Народний депутат України**



Р.С. Семенуха (№154)