

ОГІР С.В.

студентка 2-го курсу екологічного факультету Житомирського національного агроекологічного університету, м. Житомир

ПРАВОВІ ПІДСТАВИ ТА ПРОГАЛИНИ ВРЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [2, с. 3].

Багатоквартирний будинок – це цілісний майновий комплекс, в якому квартири «не висять у повітрі» окремо від прибудинкової території - земельної ділянки на котрій, власне, він розташований і яка необхідна для його життєзабезпечення. Співвласниками цього майнового комплексу – спільного майна є власники житлових і не житлових приміщень у будинку, які відповідно, повинні вирішувати, як використовувати свою землю. Але формально при приватизації квартир земельні ділянки не були передані новим власникам, а також такого права не набувають автоматично ті, хто купує квартиру. Земельна ділянка, переважно, продовжує перебувати у власності органів місцевого самоврядування. Єдиний механізм, за допомогою якого власники квартир у багатоквартирному будинку можуть зареєструвати своє право на земельну ділянку – це створити ОСББ, і після цього вже оформити прибудинкову територію собі у власність чи користування.

Проте, на практиці дуже мало ОСББ змогли скористатися таким правом. На національному рівні не визначено процедури передачі прибудинкової території, тому дане питання віддано на «відкуп» місцевому самоврядуванню і залежить виключно від політичної волі місцевої влади. Оскільки в законодавчих актах саме право ОСББ прописане не зовсім чітко, то, якщо такої волі немає, то колізії у законодавстві слугують прикриттям для того, аби співвласники прибудинкової території не отримали.

На сьогоднішній день процедура безоплатної приватизації прибудинкових територій досить відрізняється по містах України. В таких умовах невизначеності мають місце: зловживання та навмисне або не навмисне затягування та ускладнення процедури приватизації прибудинкових територій, що в свою чергу стримує розвиток ОСББ. Найбільш розповсюджена практика – змушення ОСББ замовляти проекти відведення землі для передачі прибудинкової території.

На рівні місцевих територіальних громад процедури передачі прибудинкових територій ОСББ відрізняються, втім спільною рисою запроваджених алгоритмів відведення земельної ділянки є їхня надмірна складність. Також поширеним залишається оформлення прибудинкових територій тільки після виготовлення проекту землеустрою на замовлення ОСББ у відповідної проектної організації. Крім того, для виділення земельної ділянки ОСББ, як правило, має надати широкий перелік документів. Навіть у ситуації, коли надання прибудинкової території ОСББ здійснюється за спрощеною процедурою, тобто без виготовлення проекту землеустрою, пакет документів, необхідний для надання в органи місцевої влади, може сягати 12-15 позицій.

Через положення ЗК щодо «приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку» при оформленні права на землю від уповноваженої особи ОСББ вимагають правовстановлюючі документи не тільки на квартири та приміщення у будинку, а й на весь будинок як на цілісний майновий комплекс [1, с. 23]. Оскільки вирішення питання про безоплатність та форму користування земельною ділянкою є правом органу місцевого самоврядування, досить часто місцеві ради надають перевагу оренді. Враховуючи, що 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, перелік таких документів у кожному населеному пункті визначається по-різному.

Відповідно до ст. 42 ЗК у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Стаття 89 ЗК зазначає, що у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки співвласників житлового будинку [1, с. 39].

З іншого боку, у роз'ясненні Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України відзначено, що прибудинкова територія може бути, за відповідним рішенням органу місцевого самоврядування, передана у власність або надана в користування власникам приміщень у багатоквартирному житловому будинку тільки за умови створення ними ОСББ. В іншому випадку прибудинкова територія не належить власникам приміщень у житловому будинку. Така суперечність норм призводить до зростання кількості судових рішень про визнання права використовувати прибудинкову

територію без згоди власників квартир у багатоквартирних будинках: якщо у будинку ОСББ створено не було, а земельна ділянка у власність або користування об'єднанню у встановленому законом порядку не передавалася, суди доволі часто приходять до висновку, що згода кожного власника квартири, наприклад, на розміщення на цій території об'єктів (будинків, гаражів, тощо) не вимагається.

Найбільш розповсюджена практика – змушення ОСББ замовляти проекти відведення землі для передачі прибудинкової території. Тому ситуацію, коли більшість ОСББ 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. Для виправлення такої ситуації достатньо внести зміни до Земельного Кодексу України, де прописати процедуру оформлення прибудинкових територій багатоквартирних будинків.

У більшості випадків, наявність права власності ОСББ на земельні ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку є засобом захисту від незаконних забудов, розташування малих архітектурних форм і т.д.

Згідно із Законом України «Про внесення зміни до статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо отримання інформації співвласниками багатоквартирного будинку», витяг з державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати: "власник (співвласник) квартири, житлового та нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку при створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціація власників житлових будинків, якщо їй делеговані повноваження з управління неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу), житлово-будівельні кооперативи або їх уповноважені особи про суб'єктів права власності на житлові та нежитлові приміщення у такому будинку" [3].

До цього моменту витяг з Державного реєстру прав власності на нерухоме майно надавався власникам нерухомого майна або їх уповноваженим особам, спадкоємцям (правонаступникам - для юридичних осіб) або їх уповноваженим особам, а також особам, в інтересах яких встановлено обтяження та їх уповноваженим особам.

Орган державної реєстрації прав власності на нерухоме майно зобов'язаний за заявою власника або правоволодільця надавати йому інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.

Земельний кодекс України надає право ОСББ оформити у власність або оренду прибудинкову територію, але процедури передачі прибудинкової території не визначено. Усі суб'єкти, визначені у Земельному кодексі, мають процедуру реалізації своїх прав, і лише ОСББ її позбавлені [1, с. 23]. Поширеними є випадки, коли ОСББ звертається із клопотанням про власність, виготовляє технічну документацію чи проект землеустрою, витрачає значні кошти, а сесія приймає рішення про оренду. Тому за останні 10 років відсоток ОСББ яким таки вдалось оформити землю, знаходиться на дуже низькому рівні (3-5%). В тих населених пунктах, де міська влада таки вирішує, що прибудинкові території можна передавати їхнім законним власникам, процедуру вона визначає на власний розсуд. Місцеві процедури кардинально відрізняються одна від одної. Основні відмінності полягають у пакеті документів, який необхідно подати до клопотання, виду необхідної земельпорядної документації, кількості рішень сесії, та, в решті решт, у якій формі буде оформлена земельна ділянка – у власність чи оренду [8, с. 34].

Отже, 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. Адже в таких умовах невизначеності мають місце зловживання та навмисне або не навмисне затягування та ускладнення процедури, що в свою чергу стримує розвиток ОСББ. Враховуючи реалії і динаміку отримання прибудинкових територій у власність ОСББ можна стверджувати про потребу прийняття на загальнонаціональному рівні спрощеної процедури передачі ОСББ у власність чи користування земельними ділянками для обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України. – С.: ТОВ «ВВП НОТІС», 2013 – 112 с.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. №2866-III // Офіційний вісник України. – № 51. – С. 52;
3. Показники Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ) : Експрес-випуски Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>