

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення міської ради

27.04.2023

№ 127

## ЗВЕРНЕННЯ

депутатів Запорізької міської ради до Кабінету Міністрів України щодо врегулювання питання передачі у власність або постійне користування земельних ділянок комунальної форми власності співвласникам багатоквартирних будинків

З початку широкомасштабної збройної агресії Російської Федерації 24 лютого 2022 року місто Запоріжжя опинилося практично в епіцентрі бойових дій. Станом на сьогодні близько 70% Запорізької області тимчасово окуповано збройними силами держави-агресора, внаслідок чого на місто Запоріжжя, як на обласний центр, істотно збільшилося соціальне навантаження, пов'язане з прийманням вимушено переміщених осіб як з території Запорізької, так і з територій Донецької та Херсонської областей.

Заходи з соціального захисту вимушено переміщених осіб, а також заходи, пов'язані зі зміцненням обороноздатності Запорізького краю, відновленням будівель та інфраструктури міста після обстрілів, потребують максимального залучення коштів до бюджету міської територіальної громади.

Традиційно склалося, що плата за землю (як земельний податок, так і орендна плата) комунальної форми власності становила питому частку дохідної частини місцевого бюджету.

До Запорізької міської ради постійно надходять звернення від об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міста щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок, прилеглих до відповідних багатоквартирних будинків, та надання цих ділянок після їх формування як об'єкта речових прав у користування співвласникам багатоквартирних будинків для подальшого їх благоустрою на власний розсуд співвласників.

Законом України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» були внесені зміни до статей 42 та 92 Земельного кодексу України, якими було встановлено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної форми власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Також, стаття 42 Земельного кодексу України встановлює, 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. Разом з тим, до сьогоднішнього дня порядок безоплатної передачі ділянок у власність або в

постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку Кабінетом Міністрів не прийнятий.

Відсутність затвердженого порядку передачі у власність або постійне користування земельних ділянок комунальної форми власності співвласникам багатоквартирних будинків з одного боку порушує передбачені законодавством права громадян, а з іншого боку позбавляє бюджет міської територіальної громади істотної частини доходів.

На теперішній час оформлення користування земельними ділянками багатоквартирних будинків можливе лише в загальному порядку, передбаченому статтею 123 Земельного кодексу України. Але без розроблення та прийняття Кабінетом Міністрів України порядку безоплатної передачі ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку вказана норма передбачає лише можливість передачі ділянки в платне користування (оренду).

Також, постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 994 були внесені зміни до Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712. Зазначені зміни набрали чинності з 01 січня 2023 року. Цими змінами передбачено, що видатки на прибирання та інші послуги з обслуговування будинку та прилеглої території включаються до витрат на управління (утримання будинку), якщо земельна ділянка під будинком, а також належні будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з Державним земельним кадастром, перебувають у власності або користуванні співвласників. У разі, якщо прибудинкова територія багатоквартирного будинку не оформлена у власність або користування, такі видатки включатимуться до витрат на утримання будинку виключно за згодою співвласників на договірних засадах та за погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати.

Результатом відсутності затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку передачі в користування співвласникам багатоквартирних будинків земельних ділянок є порушення прав мешканців громади вирішувати на власний розсуд та власним коштом питання благоустрою прилеглої до будинку території, реконструкції та ремонту наявних на ній будівель та споруд, унеможлиблює виконання міською радою норм Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» і, як наслідок, бюджет міської територіальної громади не отримує в повному обсязі надходжень від плати за землю.

Враховуючи викладене та соціальну значущість порушеного питання, з метою захисту законних прав громадян та запобіганню виникненню соціальної напруги в суспільстві, депутати Запорізької міської ради звертаються до Кабінету Міністрів України з клопотанням вжити заходів щодо розробки та затвердження порядку безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в найкоротший термін.