

УДК 332.334.2:347.238.3] : 332.64

ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСББ ТА ВНЕСЕННЯ ЇЇ ДО БАЗИ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Н. Шпик, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8985-9203

Львівський національний університет природокористування<https://doi.org/10.31734/architecture2025.26.110>

Шпик Н. Порядок формування земельної ділянки для ОСББ та внесення її до бази даних Державного земельного кадастру

Опрацьовано нормативно-правову базу щодо порядку формування земельної ділянки в межах населених пунктів, де, відповідно до Земельного кодексу України (ст. 38), до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Також відзначено, що використання цієї категорії земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.

Згідно з чинним законодавством подано визначення понять «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)» та «прибудинкова територія (ПТ)», умови їх створення. Детально описані покрокове створення ОСББ та обмеження щодо його створення. Після цього ОСББ обов'язково потрібно зареєструвати як юридичну особу, що вимагається законом.

Важливим при дослідженні даної теми є формування права власності на землю ОСББ, оскільки воно дає гарантії невикористання земельної ділянки третіми особами, можливості контролювати використання землі, захист від будівництва тимчасових будівель і споруд без згоди, оренди земельної ділянки, паркування машин без дозволу тощо.

Описано процедуру оформлення документів, які необхідні при наданні дозволу ОСББ для виділення земельної ділянки. Розкрито порядок формування земельної ділянки на прикладі ОСББ «Чумацька 14» у м. Львові та внесення цієї ділянки до бази даних Державного земельного кадастру (ДЗК), а також подання документації із землеустрою на затвердження.

Проаналізовано багаторічну практику оформлення земельних ділянок біля багатоквартирних будинків для ОСББ і зроблено висновки, що не існує надійних гарантій і механізмів запобігання корупції у земельній сфері. Тому єдиний спосіб для безпеки прибудинкової території – виведення її з-під контролю чиновників. Але і це не дає впевненості і надійності.

Ключові слова: прибудинкова територія, база даних, реєстрація, об'єднання співвласників, право власності.

Shpik N. Procedure for the formation of a land plot for a housing cooperative and its registration in the State Land Cadastre

The regulatory and legal framework for the process of forming land plots within settlements has been reviewed. According to Article 38 of the Land Code of Ukraine, residential and public development lands include plots used for residential development, public buildings and structures, and other communal facilities.

This category of land must be used in accordance with the general plan of the settlement, other urban planning documentation, and the land management plan, while also complying with building regulations.

The definition of a housing cooperative (HC) and the adjacent territory (AT), along with the conditions for their establishment, is outlined in accordance with the Land Code of Ukraine. The step-by-step process for creating an association of co-owners of a multi-apartment building is described in detail, with a particular emphasis on the mandatory registration of the HC as a legal entity.

Establishing land ownership rights for housing cooperatives is crucial, as it ensures that third parties cannot use the land plot, allows for better control over land use, and protects against unauthorized constructions, land leasing, and illegal parking.

The procedure for preparing the necessary documents for obtaining permission for housing cooperatives to allocate land plots is described. An example is given using the housing cooperative “Chumatska 14” in Lviv, detailing the process of registering this plot in the State Land Cadastre database and the procedure for submitting land management documentation for approval.

The long-standing practice of registering land plots adjacent to apartment buildings for housing cooperatives has been analyzed, revealing that there are currently no reliable guarantees or mechanisms in place to prevent corruption within the land sector. Thus, the only way to ensure the security of the territory surrounding a building is to remove it from the control of officials, although this approach does not provide complete certainty or reliability.

Keywords: adjacent territory, database, registration, housing cooperative, property rights.

Постановка проблеми. Беручи до уваги правові основи земельного кадастру, перспективи його розвитку, принципи та методи використання земель, механізми регулювання відносин між власниками, користувачами і державними органами земельних ресурсів, нами було проведено дослідження передачі земельної ділянки в постійне користування об'єднанню співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), зокрема внесення інформації про неї до бази даних Державного земельного кадастру (ДЗК). В Україні, а особливо у Львові, питання власності на земельні ділянки під багатоквартирними будинками є дуже актуальним. Власники квартир активно цікавляться можливістю оформлення земельних ділянок у власність або користування, оскільки це надає їм низку додаткових можливостей. Це робить об'єкт нерухомості більш привабливим для інвесторів, власники отримують більше можливостей для реконструкції будинку, добудови нових секцій, перепланування, можливість облаштування нової інфраструктури, що значно підвищує комфорт проживання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окреслену тематику вивчали В. В. Кочин, В. В. Сергієнко та інші науковці, які публікували результати своїх досліджень у наукових статтях. Але й сьогодні є низка проблем, які необхідно вирішувати, зокрема формування земельної ділянки для ОСББ та її реєстрація.

Постановка завдання. Відповідно до Конституції України, держава має забезпечити людині гідне життя. Сьогодні в Україні досить гостро постає питання якості житлово-комунальних послуг, які мають задовольнити потреби споживачів [5, с. 297–301]. Тому й постало питання регулювання відносин з надання житлово-комунальних послуг за допомогою створення ОСББ і надання їм земельних ділянок у власність або постійне користування з метою ефективного та якісного їх використання. Через значні прогалини й суперечності в законодавстві, що регулює порядок передачі земельної ділянки прибудинкової території у власність ОСББ, практика його застосування в різних містах України є вкрай нерівномірною.

Виклад основного матеріалу. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена мешканцями багатоквартирного будинку для спільного управління й утримання будинку та прибудинкової території. Прибудинкова територія – це простір навколо багатоквартирного будинку, який має важливе значення для комфортного проживання мешканців.

Вона охоплює земельну ділянку, на якій розташований будинок, а також інші об'єкти, необхідні для його обслуговування, як-от: тротуари та проїзди, ігрові майданчики, озеленені зони, майданчики для паркування, сміттєзбірники, господарські будівлі та споруди. Тобто це територія, яка призначена для задоволення житлових, соціальних та побутових потреб мешканців.

Загальні умови та обмеження щодо створення ОСББ регламентуються положеннями статей 4, 5 та 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [3]. До таких умов та обмежень, зокрема, належать: обмеження щодо створення лише одного об'єднання в межах одного багатоквартирного будинку, вимога щодо ініціювання створення ОСББ лише власниками квартир та нежитлових приміщень, а також визначення можливості створення ОСББ внаслідок реорганізації житлово-будівельного кооперативу. На рис. 1 подано схему створення такого ОСББ.

Для функціонування ОСББ створюється ініціативна група, яка складається мінімум з трьох власників квартир або нежитлових приміщень і відповідає за такі ключові дії: отримання контактних даних співвласників, організація установчих зборів (визначення часу, дати, місця та питань для обговорення), інформування співвласників про ці збори та проведення письмового голосування, якщо на зборах не буде досягнуто необхідної більшості.

Згідно з процедурою, ініціативна група повинна щонайменше за два тижні до установчих зборів письмово проінформувати всіх співвласників. Спосіб інформування – особисте вручення повідомлення під розписку або відправлення рекомендованим листом.

Наступним кроком є проведення установчих зборів, де законодавством не передбачено вимоги щодо кворуму для проведення установчих зборів ОСББ. Збори вважаються скликаними за наявності навіть двох співвласників.

Далі відбувається реєстрація ОСББ як юридичної особи, що не має на меті отримання прибутку, тому процес його державної реєстрації регулюється Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» [2]. Щоб зареєструвати ОСББ, уповноважений представник подає державному реєстратору заяву про державну реєстрацію створення юридичної особи за формою, затвердженою Міністерством. Оскільки ОСББ не є платником податку на прибуток, у заяві на його державну реєстрацію можна одразу вказати про необхідність включення до Реєстру неприбуткових організацій, що звільняє від подання окремого запиту.



Рис. 1. Типова схема дій для створення ОСББ

Земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, є важливим елементом, що визначає права та обов'язки співвласників, її розміри та конфігурація визначаються на основі землепорядної документації. Згідно зі статтею 116 Земельного кодексу України, мешканці багатоквартирних будинків мають право на отримання земельної ділянки у постійне користування [1]. Це означає, що вони можуть користуватися цією ділянкою безстроково, але не володіти нею.

Для того щоб отримати дозвіл на оформлення земельної ділянки, необхідно:

- провести загальні збори співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняти рішення про бажання отримати земельну ділянку у власність;
- відповідне рішення оформити протоколом;
- у протоколі вказати особу, яка буде відповідальною за процедуру оформлення прав на землю, як правило, це голова правління ОСББ.

Щоб отримати земельну ділянку у власність або користування, співвласники багатоквартирного будинку повинні звернутися з клопотанням до органу місцевої ради.

До клопотання необхідно додати такі документи:

- копію протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку – це підтверджує рішення співвласників про отримання земельної ділянки;
- копію статуту ОСББ – це слугує підтверджувальним документом про правовий статус ОСББ;
- копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань – це підтверджує державну реєстрацію ОСББ;
- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки – це може бути викопіювання з

генерального плану населеного пункту або схема розташування ділянки;

– копію документа, що посвідчує особу (паспорт) голови правління ОСББ чи уповноваженої особи – це необхідно для ідентифікації особи, яка подає клопотання;

– копію правовстановлюючих документів на багатоквартирний будинок (документи, що підтверджують право власності на будинок). Потрібно пам'ятати, що цей перелік документів може варіюватися залежно від вимог місцевої ради, тому перед подачею клопотання варто уточнити повний перелік документів у місцевій раді, оскільки в окремих випадках може виникнути необхідність подати додаткові документи.

За результатами розгляду клопотання, рада повинна ухвалити одне з двох рішень: або надати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою, або надати мотивовану відмову такого дозволу. У нашому випадку рішення є позитивним, отримано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ОСББ «Чумацька 14» у м. Львові. Проєкт розроблений, і нам необхідно внести інформацію про земельну ділянку до бази даних Державного земельного кадастру, що дає можливість ідентифікувати новостворену земельну ділянку з присвоєнням їй кадастрового номера.

Після затвердження проєкту землеустрою необхідно провести реєстрацію права власності на земельну ділянку чи права постійного користування нею відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [4]. Для реєстрації такого права надається такий перелік документів: заява, витяг з ДЗК, рішення місцевої ради про надання земельної ділянки, витяг або виписка з ЄДР, документ, що підтверджує повноваження представника заявника, і документ, що посвідчує особу представника, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з

Наступним кроком є заповнення всієї необхідної інформації, яка буде внесена до бази даних ДЗК. Далі вибираємо систему координат СК-63 та починаємо вносити дані про земельну ділянку відповідно до виконаного топографо-геодезичного знімання. Насамперед заносимо суміжних землекористувачів (рис. 4).

Далі заповнюємо всі дані про земельну ділянку, а саме: адреса (Львівська область, Львівський район, місто Львів, вул. Чумацька, 14); цільове призначення земельної ділянки 02.03 Для будів-

ництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; вид використання – повністю збігається з цільовим призначенням земельної ділянки; одиниці вимірювання – га; блок опису власників чи користувачів – записуємо дані про ОСББ (повна назва юридичної особи, юридична адреса, код ЄДРПОУ); вид технічної документації (у нашому випадку 004 – проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки).

Наступна інформація подається щодо угідь, розміщених на земельній ділянці (рис. 5).

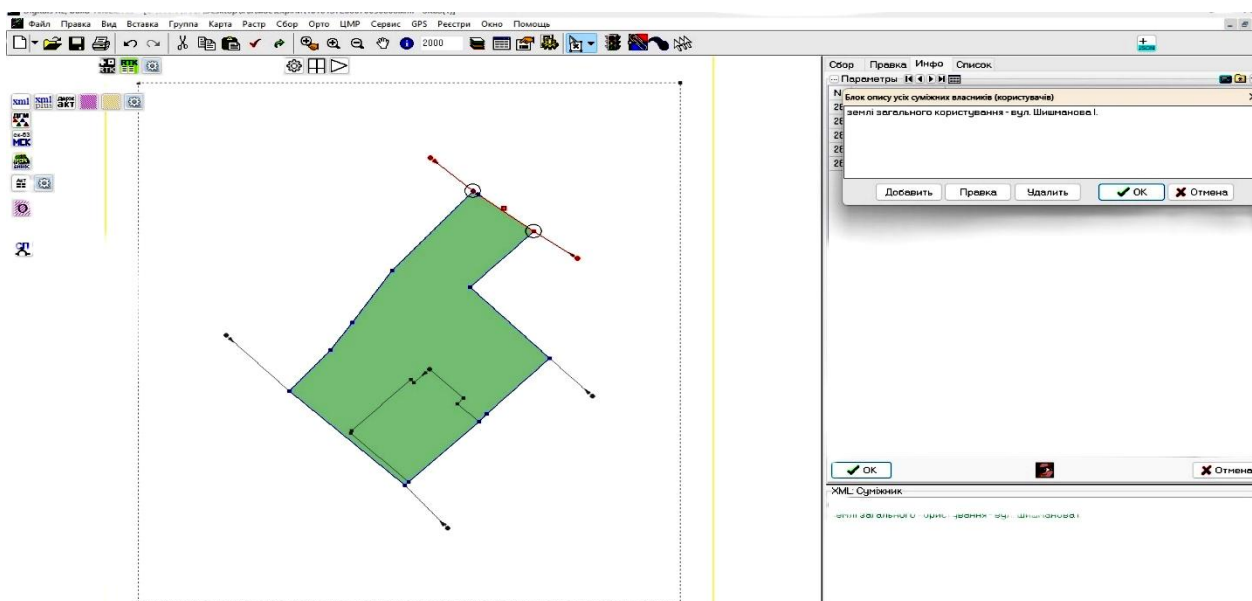


Рис. 4. Заповнення шару «Суміжні землекористувачі»

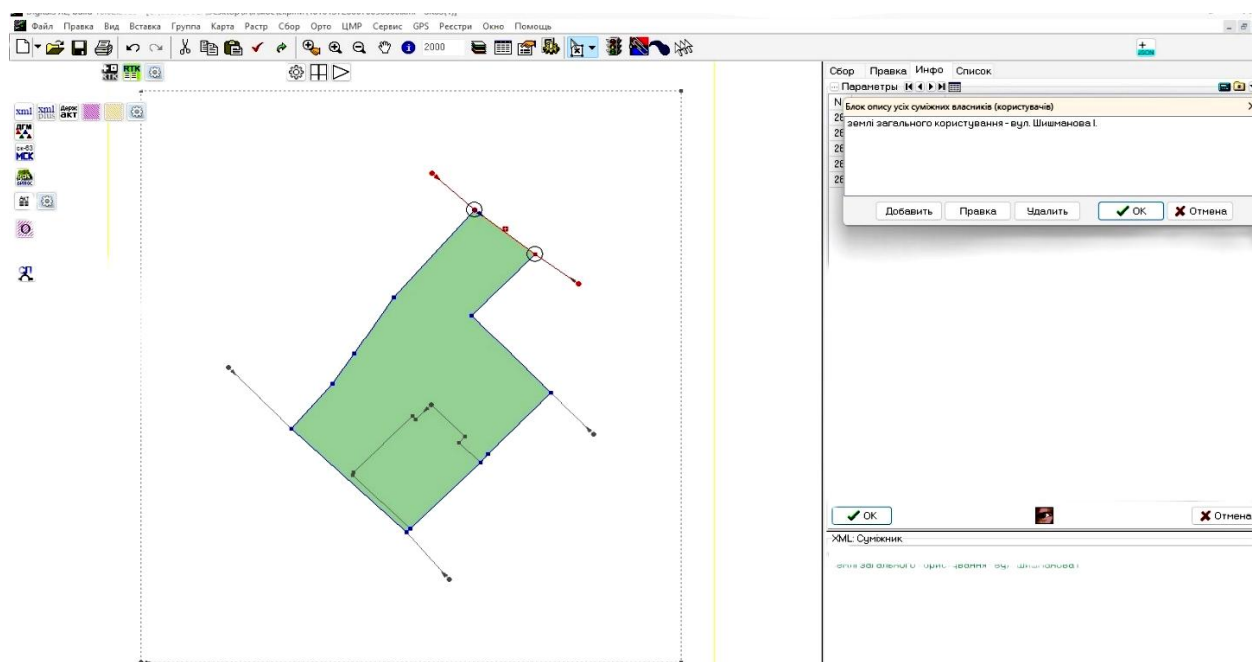


Рис. 5. Внесення інформації до шару «Угіддя»

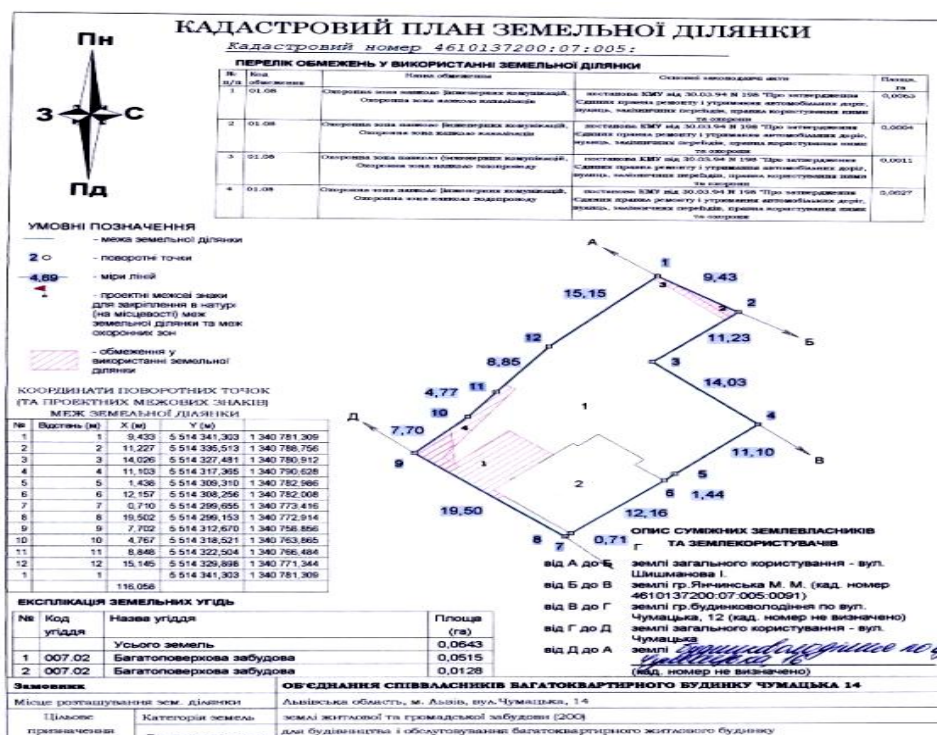


Рис. 6. Кадастровий план для ОСББ «Чумацька 14»

Заповнивши всю необхідну інформацію, починаємо формувати документацію в програмі Digitals. Насамперед формуємо схему прив'язки до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі. Усе створюється автоматично. Далі оформляємо акт встановлення та узгодження меж земельної ділянки, де зазначаємо сусідніх землекористувачів, які повинні погодити межі. Ще однією складовою проєкту відведення є акт перенесення в натуру (на місцевість). Далі формується кадастровий план земельної ділянки (рис. 6).

Отже, після того як сформувавши проєкт відведення земельної ділянки, переходимо до надання ділянці кадастрового номера – унікального коду, що слугує для її ідентифікації та є незмінним протягом усього часу існування ділянки як єдиного цілого. Отримання кадастрового номера є підґрунтям для формування Поземельної книги на земельну ділянку та проведення її державної реєстрації. І на завершення – отримання витягу з Державного земельного кадастру.

Висновки. Проаналізовано основні стимули, що підштовхують ОСББ до процесу оформлення прав на прибудинкову територію. Описано основні нормативно-правові документи, які законно підтверджують порядок формування земельної ділянки для конкретних цілей, що дасть змогу співвласникам багатоквартирних будинків правильно використовувати території і здійснювати належний

контроль над ними.

Багаторічна практика оформлення земельних ділянок біля багатоквартирних будинків для ОСББ дає підстави для висновку, що не існує надійних гарантій і механізмів запобігання корупції в земельній сфері. Тому єдиний спосіб для безпеки прибудинкової території – виведення її з-під контролю чиновників.

Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.01.2025).
2. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 11.01.2025).
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 11.01.2025).
4. Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 12.01.2025).
5. Сергієнко В. В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг. *Форум права*. 2014. № 4. С. 297–301. URL: <https://repository.hneu.edu.ua/bitstream/123456789/9634/1/%d0%a1%d0%b5%d1%80%d0%b3%d0%b8%d0%b5%d0%bd%d0%ba%d0%be.pdf> (дата звернення: 13.01.2025).

Стаття надійшла 18.02.2025