



# УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



XXVI сесія VI скликання

## Р І Ш Е Н Н Я

07 листопада 2014 року

м. Ужгород

№ 1506

**Про Тимчасовий порядок оформлення  
ОСББ, ЖБК, обслуговуючими кооперативами  
у м. Ужгород права власності або  
користування земельними ділянками**

З метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства процедури передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність ОСББ, ЖБК та ОК у місті Ужгород, керуючись статтями 41, 42 Земельного кодексу України, ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ст. 25, п. 34 ч. 1, ст. 26, п. 5 ст. 60, п. 1 ст. 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 19, 50, 55 Закону України «Про землеустрій»,

**міська рада В И Р І Ш И Л А :**

1. Затвердити Тимчасовий порядок оформлення ОСББ, ЖБК, обслуговуючими кооперативами у м. Ужгород права власності або користування земельними ділянками згідно з додатком.

2. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря ради та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин (Кручаниця В.В.).

Секретар ради

**В. Семаль**

Додаток  
до рішення XXVI сесії  
міської ради VI скликання  
07.11.14\_ №\_1506

**Тимчасовий порядок оформлення ОСББ, ЖБК, обслуговуючими кооперативами у м. Ужгород права власності або користування земельними ділянками**

1. Тимчасовий порядок оформлення ОСББ, ЖБК, обслуговуючими кооперативами у м. Ужгород права власності або користування земельними ділянками (далі - Порядок) розроблений на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про землеустрій», відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Даний Порядок визначає загальні положення і встановлює особливості та процедуру надання в користування, або у власність земельних ділянок ОСББ, ЖБК, ОК у м. Ужгороді.

2. Передача земельних ділянок у власність або в користування здійснюється відповідно до рішення Ужгородської міської ради, яке приймається на підставі документації із землеустрою згідно з ст. 41, 42, 123 Земельного кодексу України.

3. Передача земельних ділянок у власність або в користування, на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та/або надання земельної ділянки, межі якої не встановлені в натурі (на місцевості).

4. Передача земельних ділянок у власність або в користування на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення), здійснюється у разі передачі у власність або надання в користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості) відповідно до документів, що посвідчують право користування (власності) земельною ділянкою, технічних документів з землеустрою або матеріалів земельно-кадастрової інвентаризації, без зміни її цільового призначення і якщо така земельна ділянка не потребує вилучення (викупу) у землекористувачів (власників) для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

5. Особа, уповноважена представляти ОСББ, ЖБК, ОК звертається до Ужгородської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення відповідної документації із землеустрою, зазначаючи бажану форму оформлення земельної ділянки (власність або користування).

6. Клопотання про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою (проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки,

технічна документація) подаються до міської ради через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП).

7. До клопотання додаються:

7.1. Копія Свідоцтва про державну реєстрацію ОСББ, ЖБК, ОК (витяг), (засвідчені належним чином);

7.2. Копія довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (засвідчена належним чином).

7.3. Копія статуту ОСББ, ЖБК, ОК (засвідчена належним чином).

7.4. Копія рішення міської ради про передачу будинку на баланс ОСББ;

7.5. Копія акту приймання-передачі житлового комплексу на баланс ОСББ.

7.6. Проекти розподілу території кварталу або мікрорайону з відображенням місця знаходження земельної ділянки з визначенням меж та площі земельної ділянки прибудинкової території, нанесеними червоними лініями, розроблені проектними організаціями, що мають відповідну ліцензію на виконання даного виду робіт (нормативною основою документа є державні будівельні норми України ДБН 360-92\*\*), з визначенням ідеальної частки вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, розроблених для житлових будинків, які знаходились до передачі на баланси ОСББ, ЖБК, ОК на балансі міської ради, відповідно до рішення виконкому від 19.12.2012 року № 480 «Про погодження акту проведення первинної технічної інвентаризації»;

7.7. План благоустрою, розроблений на підставі технічних умов і погоджений Департаментом міського господарства міської ради, управління містобудування та архітектури;

7.8. Засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів, передбачених для вилучення та умов її вилучення – в разі, якщо земельна ділянка потребує такого вилучення;

7.9. Копії документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою (за наявності);

7.10. Копії рішень уповноважених органів про передачу (надання) земельної ділянки в користування (за наявності);

7.11. Рішення (протокол) Загальних зборів ОСББ, ЖБК, ОК про необхідність оформлення права власності або користування земельною ділянкою.

8. Виконавчим органом міської ради в місячний термін проводиться аналіз поданих на розгляд документів. У випадку неподання заявником до клопотання передбаченого переліку документів, заявнику надається відповідь про строк для усунення недоліків. Якщо у встановлений строк недоліки не будуть усунуті, заявнику повертаються подані документи з поясненням про можливість повторного звернення. В разі відсутності зауважень, готується проект рішення міської ради про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою або технічної документації.

9. Міська рада розглядає поданий проект рішення на черговій сесії та приймає рішення про надання або мотивовану відмову у наданні дозволу на розроблення відповідної землевпорядної документації.

10. Після прийняття рішення про надання дозволу на складання землевпорядної документації, заявник звертається до відповідної землевпорядної організації, яка має ліцензії на виконання землевпорядних робіт та замовляє розробку документації відповідно до отриманого дозволу.

10.1. Межі прибудинкових територій встановлюються відповідно до вимог чинного законодавства України та підзаконних актів з питань землевпорядкування з врахуванням Генерального плану забудови міста Ужгород, раніше прийнятих рішень, реальних потреб ОСББ, ЖБК, ОК, та існуючих нормативів на підставі санітарних та будівельних норм (СніП та ДБН), які мають силу нормативно-правового акту, на підставі меж прибудинкових територій, встановлених під час проектування та будівництва відповідних будинків.

10.2. Межі прибудинкових територій визначаються з врахуванням побажань існуючих ОСББ, ЖБК, ОК, що не суперечить нормам чинного законодавства та охоронюваним законом інтересам інших власників та землекористувачів.

10.3. При наявності на прибудинковій території інших землекористувачів, їх інтереси мають бути дотримані під час визначення меж таких прибудинкових територій та передачі відповідних земельних ділянок у власність або надання їх у користування за цим Порядком.

10.4. До складу земельної ділянки, яка передається у власність чи надається в користування ОСББ, ЖБК, ОК, входить земельна ділянка, на якій безпосередньо розташований багатоквартирний будинок разом із спорудами, інженерними мережами, що обслуговують багатоквартирний будинок та територія навколо багатоквартирного будинку, призначена для його обслуговування та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб співвласників квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

До складу прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку можуть входити (у разі наявності):

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;
- майданчики, які призначені для обслуговування потреб мешканців виключно цього будинку, для відпочинку біля входів в житловий будинок, для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, занять

фізкультурною, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучають вказані майданчики між собою;

- майданчики для сміттєзбірників;
- майданчики для господарських будівель та споруд;
- спеціально обладнані майданчики для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку;
- в'їзди та виїзди з підземних гаражів і автостоянок (у разі їх наявності).

11. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається на погодження відповідно до ст. 186/1 Земельного кодексу України. Погоджена відповідним чином землевлпорядна документація подається заявником з клопотанням про безоплатну передачу земельної ділянки у власність або в користування до міської ради, яка розглядає подані матеріали та в разі відсутності зауважень приймає рішення про затвердження землевлпорядної документації та передачу земельної ділянки у власність або в користування ОСББ, ЖБК, ОК, без права встановлення будь-яких тимчасових споруд, будівництва гаражів, створення ГБК, поділу та зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки на прибудинкових територіях, за виключенням будівництва підземних паркінгів.

12. Земельна ділянка передається у власність ОСББ, ЖБК, ОК лише за умови приватизації громадянами всіх квартир, наявних у будинку.. У іншому випадку земельна ділянка передається в користування.

13. У випадку розташування земельної ділянки, що зайнята будинком (спорудою) в межах червоної лінії, то у власність або користування може передаватись частина земельної ділянки лише до червоної лінії. В межах червоних ліній земельна ділянка може передаватись лише в оренду ОСББ, ЖБК, ОК без права будівництва, реконструкції та посадки багаторічних насаджень.

14. Площа земельної ділянки, яка передається безоплатно у власність (користування) ОСББ, ЖБК, ОК, має відповідати ДБН 360-92\*\*, з розрахунком ідеальної частки вбудовано-прибудованих приміщень, що використовуються під комерційні чи громадські потреби.

15. Земельні ділянки понад встановлені санітарними та будівельними нормами (СніП та ДБН) зараховуються в резерв до земель запасу територіальної громади міста з можливим подальшим використанням для необхідних потреб (будівництва нових житлових будинків, встановлення інженерних, комунікаційних та інших об'єктів інфраструктури, дитячих, спортивних майданчиків, зон озеленення тощо.

16. Земельні ділянки, на яких розміщені існуючі на час створення ОСББ, ЖБК, ОК дитячі, спортивні, контейнерні майданчики, бойлерні, ТП, ГРП, зони відпочинку, зелені зони, які розраховані на групу будинків, квартал чи мікрорайон, у власність ОСББ, ЖБК, ОК не передаються, а

можуть зазначатись у рішеннях міської ради як обтяження для здійснення благоустрою та утримання території, що прилягає до земельної ділянки, яка передається у власність. без права забудови, встановлення будь-яких тимчасових споруд, зміни їх цільового та функціонального призначення.

17. Земельні ділянки в санітарних зонах підприємств, на яких розташовані прийняті до експлуатації багатоквартирні житлові будинки, можуть передаватися у власність або користування ОСББ, ЖБК, ОК без права подальшої забудови житла, з можливістю реконструкції під основні та допустимі види використання в санітарній зоні.

18. У випадку передачі земельної ділянки у власність або користування сплачується земельний податок (орендна плата), який(-а) вираховується відповідно до Податкового кодексу України.

19. У випадку передачі земельної ділянки в оренду, розрахунок орендної плати проводиться після подання нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідного виду використання, з урахуванням ідеальної частки вбудовано-прибудованих приміщень, що використовуються під комерційні потреби.

20. У випадку передачі земельної ділянки у власність або користування існуючі діючі договори оренди (земельного сервітуту), укладені з власниками вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень на частки прибудинкових територій, припиняються з моменту державної реєстрації права власності або права користування на земельну ділянку ОСББ, ЖБК, ОК.

21. Після прийняття рішення міської ради про передачу земельної ділянки у власність або в користування заявником здійснюється оформлення правовстановлюючого документу на земельну ділянку (свідоцтво про право власності на земельну ділянку, договір оренди).

22. ОСББ, ЖБК, ОК, якому надано земельну ділянку у користування на умовах оренди, має право звернутися в міську раду із заявою про звільнення від сплати орендної плати.

**Секретар ради**

**В. Семаль**