



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ

АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА



2024



АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ

Ця публікація була підготовлена за підтримки Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії. Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю його авторів та не обов'язково відображає позицію Програми «U-LEAD з Європою», Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії.

ЧЕРВЕНЬ 2024



ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	4
1. НОРМАТИВНА БАЗА (ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЯКИЙ БУВ ВИКОРИСТАНИЙ ПРИ ПІДГОТОВКИ АНАЛІТИЧНОЇ ЗАПИСКИ)	5
2. ПЕРЕДУМОВИ	7
3. ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ	10
3.1. ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОШЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ, ЯКІ ЗРУЙНОВАНІ	10
3.2. ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ	16



ПЕРЕДМОВА

Правове регулювання використання земельних ділянок під багатоквартирними житловими будинками набуває особливого значення в умовах, коли на території України тривають воєнні дії. Війна спричинила значні зміни у багатьох сферах життя, включаючи земельні відносини. Знищення та пошкодження житлової інфраструктури, вимушене переміщення населення, зростання потреб у відновленні зруйнованих будинків та розбудові нових житлових комплексів поставили перед державою і суспільством нові виклики.

У цих умовах особливо важливо забезпечити ефективне правове регулювання використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, для швидкого відновлення житлового фонду та забезпечення громадян необхідним житлом. Це включає уточнення правових основ власності та користування земельними ділянками, спрощення процедур надання та оформлення прав на землю, а також забезпечення цільового використання земель відповідно до нових реалій.

Війна вплинула на всі аспекти земельних відносин, створивши необхідність перегляду та адаптації існуючих нормативно-правових актів, зокрема, Земельного кодексу України та інших регуляторних документів. Наразі актуальними є питання компенсації збитків власникам зруйнованих або пошкоджених будинків, забезпечення прав вимушених переселенців на нове житло, а також відновлення інфраструктури на територіях, які постраждали від воєнних дій.

Отже, дослідження правового регулювання використання земельних ділянок під багатоквартирними житловими будинками в умовах воєнного стану є надзвичайно важливим для розуміння нових викликів і розробки ефективних механізмів їх подолання. Це сприятиме забезпеченню стабільного розвитку міських територій, відновленню житлового фонду та підтримці громадян, які постраждали внаслідок війни.



1. НОРМАТИВНА БАЗА (ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЯКИЙ БУВ ВИКОРИСТАНИЙ ПРИ ПІДГОТОВКИ АНАЛІТИЧНОЇ ЗАПИСКИ)

1. Земельний кодекс України (далі – ЗКУ)
2. Податковий кодекс України (далі – ПКУ)
3. Цивільний кодекс України
4. Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII)
5. Закон України № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
6. Закон України № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Закон № 2923-IX)
7. Закон України № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
8. Закон України № 1559-VI «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміще-



ні, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»

9. Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.12.2011 № 389 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків».

10. Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ), затверджений листом Державного комітету України по земельних ресурсах від 24.04.1998 № 14-1-7/1205

2. ПЕРЕДУМОВИ

Найважливішим питанням в умовах сучасних реалій є регулювання земельних відносин в частині користування земельними ділянками під багатоквартирними житловими будинками.

Для початку з'ясуємо основні поняття:

право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками,

право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку,

прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та яка необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку і забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку,

спільна сумісна власність – спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності,

багатоквартирний будинок – житловий будинок, що має окрему поштову адресу і в якому розташовано дві чи більше квартири,

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна,

співвласники багатоквартирного будинку (далі – співвласники) – власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, **а також права на земельну ділянку**, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Право на земельну ділянку під багатоквартирним будинком можуть отримати громадяни через об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ).

Для оформлення права на земельну ділянку під багатоквартирним будинком перш за все проводяться загальні збори співвласників та приймається відповідне рішення. За результатами обговорювань складається протокол, у якому зазначається відповідальна особа за цю процедуру.

Частиною 2 статті 42 ЗКУ встановлено, 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.

Так як Кабінетом Міністрів України не визначено порядку передачі земельної ділянки співвласника багатоквартирного будинку, то така процедура здійснюється за загальними правилами земельного законодавства.

Право власності, право постійного користування земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».



3. ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ

3.1. ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОШЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ, ЯКІ ЗРУЙНОВАНІ

Боляче усвідомлювати, вже понад два роки триває повномасштабна війна РФ проти України. Кожного дня російська армія обстрілює міста та селища України. Багато руйнувань та пошкоджень цивільної інфраструктури, зокрема, приватних та багатопверхових будинків. Люди втрачають своє житло. Величезні обсяги зруйнованого житла під час війни.

У зв'язку з цим Верховна Рада прийняла Закон № 2923-IX щодо надання державою компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна. Одним із основних тез цього закону:

- ОСББ можуть отримати компенсацію виключно за пошкоджено спільне майно багатоквартирного будинку,
- отримувачами компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна є фізичні особи – громадяни України.
- компенсація за знищені об'єкти нерухомого майна, зокрема, за знищену квартиру, надається житловий сертифікат

на придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва),

– право власності на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється під час проведення державної реєстрації права власності на придбаний об'єкт нерухомого майна (проінвестований/профінансований) з використанням житлового сертифіката.

Виходячи з цього, за знищену квартиру власнику цього майна надається житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості. При проведенні державної реєстрації право власності на придбане майно за сертифікатом одночасно припиняється право власності на зруйноване майно.

Водночас частиною 5 статті 42 ЗКУ встановлено, що у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

При цьому, наразі, виникає прогалина у правовому регулюванні, пов'язана із тим, що у випадку, коли співвласниками знищеного (зруйнованого) багатоквартирного будинку припинено своє право власності на квартиру, відповідно до норм, що передбачають отримання компенсації за зруйноване нерухоме майно, а механізму припинення права власності або постійного користування на відповідну земельну ділянку не існує.

Виникає ситуація, при якій співвласники багатоквартирного будинку не зможуть реалізувати свої права та виконувати обов'язки, а саме вирішити питання щодо ліквідації юридичної особи (ОСББ), та як наслідок не вирішено подальшої юридичної долі земельної ділянки під такими будинками.



ПРОБЛЕМА 1.

Ліквідація ОСББ

Законодавством встановлено перелік підстав припинення (ліквідації) ОСББ у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку;
- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

Процедура ліквідації ОСББ не є простою, має багато етапів, а саме:

- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
- формування та затвердження складу ліквідаційної комісії або призначається ліквідатора;
- повідомлення органу, що здійснює державну реєстрацію відповідно до вимог ч. 1 ст. 105 ЦКУ, про прийняття рішення щодо ліквідацію;
- здійснення заліку заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку;
- розподілення залишкового балансу ОСББ після розрахунку з кредиторами між учасниками;
- закриття банківських рахунків;
- звільнення найманих працівників ОСББ із дотриманням усіх законних вимог (якщо такі є);
- подання до фіскальних органів відомості для здійснення перевірок, проведення розрахунку з ними.

Законодавство передбачає можливість співвласникам оперативно приймати рішення шляхом проведення зборів повністю або частково (поріг голосів не менше 50%) у режимі відеоконференції та голосувати онлайн за допомогою кваліфікаційного електронного підпису. Однак є ймовірність відсутності кворуму, тривалий час встановлення спадкоємця тощо.

ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

1. На законодавчому рівні необхідно передбачити можливість ліквідації ОСББ у разі знищення багатоквартирного будинку.

2. Розробити та прийняти спрощений порядок ліквідації ОСББ у випадку неможливості виконання обов'язків співвласниками протягом року після встановлення факту знищення об'єкту відповідно до норм діючого законодавства.

3. Зобов'язати співвласників у встановлений строк повідомити органи місцевого самоврядування про заходи, які вони вживатимуть в частині будівництва багатоквартирного будинку.

4. У разі не прийняття співвласниками рішення у встановлений строк:

– земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності ОСББ переходять до комунальної власності відповідної територіальної громади;

– за ініціативою органу місцевого самоврядування може бути розпочата процедура ліквідації ОСББ;

– орган місцевого самоврядування не пізніше 2-х робочих днів з дня прийняття рішення про ліквідацію ОСББ розміщує оголошення засобами масової інформації;

– орган місцевого самоврядування припиняє приймання вимог кредиторів після закінчення 30 днів з дня опублікування оголошення. Будь-які вимоги, що надійшли після закінчення цього строку, вважаються погашеними;

- залишки коштів на рахунках ОСББ після задоволення всіх вимог кредиторів направляються до бюджету відповідної територіальної громади;
- ухвалення судом про визнання ОСББ неплатоспроможним;
- у разі виявлення податкового боргу під час проведення перевірки органами податкової служби, який не може бути сплачено за рахунок наявних коштів ОСББ, у даному випадку такий борг підлягає списанню на підставі рішення суду про визнання ОСББ неплатоспроможним;
- у разі відсутності інформації про місця знаходження найманого працівника або не надання ним банківських реквізитів для забезпечення всіх необхідних виплат протягом місяця з дати початку процедури ліквідації заборгованість перед таким працівником списується. На підтвердження даних фактів складається відповідний акт.

ПРОБЛЕМА 2.

Припинення права власності або постійного користування земельної ділянки у зв'язку із знищенням багатоквартирного будинку

Діючим законодавством визначено перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою.

Існує добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою:

- припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу;
- припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Також існує примусове припинення права на земельну ді-

лянку, яке може здійснюватися у судовому порядку за підставами визначеною статтею 143 ЗКУ.

Підставою для примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної потреби є неотримання згоди власника земельної ділянки на її викуп для суспільних потреб. Варто звернути увагу на те, що відчужити земельну ділянку в примусовому порядку у комунальну власність з мотивів суспільної потреби можуть виключно під розміщення на ній:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

На законодавчому рівні передбачити, у разі знищення багатоквартирного будинку внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України:

– **право постійного користування** на земельну ділянку, на якій був розташований такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, **припиняється без згоди землекористувача**;

– земельні ділянки, які перебувають у приватній власності відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності під розміщення на них: «багатоквартирних житлових будинків», «будівель тимчасового проживання»;



– якщо співвласники не повідомили органи місцевого самоврядування у встановлений строк про прийняття рішення про заходи, які вони вживатимуть в частині будівництва багатоквартирного будинку, тоді земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності ОСББ переходять до комунальної власності відповідної територіальної громади.

3.2. ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ

Згідно із ст. 287.8 ПКУ власник нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Водночас, ПКУ встановлено:

– платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі (ст. 269);

– об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні (ст. 270);

– плата за землю сплачується власниками та землекористувачами з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою (ст. 287.1).

Відповідно до ч.2 ст. 12 Закону № 417-VIII витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

Отже, власник нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку, має нарівні з іншими співвласниками (власниками квартир) нести витрати на утримання будинку пропорційне до своєї частини майна, які можуть включати також передбачену законодавством плату за землю щодо земельної ділянки під таким будинком та прибудинкову територію. При цьому безпосереднім платником земельного податку на земельну ділянку під багатоквартирним будинком є ОСББ.

Таким чином виникає колізія, власник нежитлового приміщення в багатоквартирному житловому будинку самостійно сплачує плату за землю відповідно до п. 287.8 ст. 287 ПКУ або перераховує кошти ОСББ на сплату об'єднанням плати за землю.

Однак слід враховувати той факт, що зазвичай на першому поверсі багатоквартирного будинку нежитлові приміщення власниками цих приміщень використовуються під комерційні цілі. Тобто використання земельної ділянки під своєю частиною майна не відповідає по суті цільовому призначенню.

Також нормативна грошова земельної ділянки за 1 м² за цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» є нижчою, ніж за цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

У зв'язку з цим місцевий бюджет втрачає суттєві надходження від сплати за землю.

Втім, до 2010 року діяв Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ), яким передбачалось можливість використання однієї земельної ділянки за «комбінованим» цільовим призначенням: під житлову і комерційну забудову.

ПРОБЛЕМА.

Використання земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком пропорційне частині площі нежитло-



вого приміщення не відповідає цільову призначенню земельної ділянки.

ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

1. На законодавчому рівні передбачити «комбіноване» цільове призначення земельної ділянки, зокрема, «для житлової забудови та для комерційної діяльності».

2. Розробити та встановити єдиний механізм для розрахунку оподаткованої площі земельної ділянки для нежитлових приміщень (їх частин) в багатоквартирних житлових будинках, яка буде визначатися за формулою:

Сопод = [Сприм * Sзем]:[Sзабуд*k], де:

Сопод – оподатковувана площа земельної ділянки для нежитлового приміщення;

Сприм – площа нежитлового приміщення;

Sзем – площа земельної ділянки;

Sзабуд – площа забудови;

k – кількість поверхів.



Рецензент: **Рабошук Я. О.**, заступник Виконавчого директора Асоціації міст України, директор Аналітичного Центру АМУ

Автор: **Корніюк О.С.**, експертка Асоціації міст України із земельних ресурсів та комунального майна

За загальною редакцією **Слобожана О. В.**, Виконавчого директора Асоціації міст України, кандидата наук з державного управління



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua



