

Земельний кодекс України, роз'яснення.
(Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків)

1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

2. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

ЗСУ: 1. Частиною 1 коментованої статті визначено, що земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків надаються в постійне користування підприємствам, установам та організаціям, що здійснюють управління такими будинками.

До земельних ділянок багатоквартирного житлового будинку належать:

- землі, власне на яких розташований жилий будинок;
- належні до такого будинку будівлі, споруди;
- прибудинкова територія.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», прибудинкова територія це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

До прибудинкової території можуть належати тротуари та проїзди, ігрові майданчики, озеленені території, площадки для тимчасового зберігання автомобілів тощо.

Коментованою статтею визначено, що у постійне користування земельні ділянки багатоквартирних будинків надаються лише тим підприємствам, установам, організаціям, які здійснюють управління ними, насамперед такими організаціями є житлово-експлуатаційні організації. Порядок передачі земельних ділянок у постійне користування визначено ст. 123 ЗК України

2. Правові засади створення та функціонування об'єднань власників жилого будинку визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до ст. 1 зазначеного Закону, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Частина 2 коментованої статті передбачає можливість безоплатної передачі у власність або у користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. В той же час, процедура безоплатної приватизації земельних ділянок юридичними особами законодавством не визначена, що створює ряд труднощів щодо реалізації даної норми.

3. Частиною 3 коментованої статті встановлено, що порядок використання багатоквартирних жилих будинків визначається співвласниками.

Реалізація наданого, вказаною нормою, права, співвласниками може здійснюватися шляхом участі у загальних зборах об'єднання співвласників. Повноваження загальних зборів визначено ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та може бути розширене та конкретизоване у статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

4. Частина 4 коментованої статті передбачає порядок визначення розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки та належні до них будівлі.

Зокрема, визначення розмірів та конфігурації таких земельних ділянок здійснюється на підставі відповідної землевпорядної документації.