

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України щодо земельних ділянок на яких розташовані
багатоквартирні будинки»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

14 травня 2015 року Верховною Радою України прийнято Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII).

Вказаним Законом, крім іншого, внесено зміни до частини другої статті 42 Земельного кодексу України, якими передбачено, 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, враховуючи норми чинного законодавства, що визначають загальні засади набуття права на землю, в тому числі державну реєстрацію земельних ділянок та подальшу реєстрацію речових прав на них, реалізація співвласниками багатоквартирних будинків прав на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, що перебувають у спільній сумісній власності, буде виправданою лише для тих багатоквартирних будинків, що мають незначну кількість співвласників.

У свою чергу, набуття відповідних прав на земельні ділянки, їх державна реєстрація та державна реєстрація речових прав на них, що за чинним законодавством вимагатиме особистої згоди та звернень із заявами 100 % співвласників багатоквартирних будинків, фактично нівелює закладену у Законі № 417-VIII концепцію прийняття рішень співвласниками при їх значній кількості.

Крім того, враховуючи плинність складу власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, може виникнути ситуація коли при їх зміні, співвласником земельної ділянки буде залишатися попередній власник, а проведення відповідних дій щодо реєстрації прав нового власника вимагатиме фінансових та часових витрат.

Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Натомість, врегулювання вказаних відносин актом Кабінету Міністрів України не забезпечить реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків на відповідні земельні ділянки.

Ураховуючи викладене, розроблено проект Закону України «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні будинки».

2. Цілі та завдання прийняття акта

Метою прийняття законопроекту є створення передумов для законодавчого врегулювання питання передачі у власність власникам квартир та нежитлових приміщень в багатоквартирних будинках земельних ділянок, які перебувають у користуванні та обслуговуванні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди, які перебувають у спільній сумісній власності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

3. Загальна характеристика і основні положення проекту акта

Для досягнення поставленої мети законопроектом пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

Правовідносини у цій сфері регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень проекту Закону не потребує додаткових видатків з Державного бюджету України.

6. Прогноз соціально-економічних, правових та інших наслідків прийняття законопроекту

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні будинки» створить передумови для отримання у власність власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку земельних ділянок.

Народний депутат України

Качура О.А.



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Качура Олександр Анатолійович
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000F0D72E008F668200
Дійсний до: 13.03.2022 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
№ 48д9/1-2020/225100 від 30.11.2020



277303