

4. На основании проекта задела территории квартала и соответствующей осмустроительной документации готовится проект о выде земельного участка придомовой территории. Землестроительная организация:

- заключает договор на проведение осмустроительных работ;
- проводит геодезические работы по определению местности границ земельного задела в натуре;
- разрабатывает техническую документацию на осмустроительство;
- направляет необходимые материалы для согласования в различные инстанции (управление земельных ресурсов, республиканское управление охраны и природных ресурсов, республиканское управление охраны историко-культурных ценностей и т.д.);
- направляет проект о выде на осмустроительную экспертизу;
- готовит предложения по проекту решения го совета об выде придомовой территории.

5. На основании подготовленной документации городской совет принимает решение о передаче земельного участка придомовой территории в собственность или пользование ОСМД и утверждает проект земельного участка. Соответствие документации придомовой территории может осуществляться в суде, в частности органом местного самоуправления.

6. На основании решения городского совета проводятся работы по выделению границ земельного участка в натуре (на местности), оформляется государственный акт в праве собственности на земельный участок или заключается договор аренды.

7. При получении права собственности его необходимо зарегистрировать в установленном порядке. Государственная регистрация – это внесение в Единый реестр прав на недвижимое имущество. Записки необходимо подать в регистрационный пакет документов.

*Проект «Справити реальні» право власності на земельні об'єкти співвласників багатоваріантних будинків (ОСББ), житлових кооперативів (ЖК) і житлова – будівельних кооперативів (ЖБК) в м. Сімферополі» реалізується в рамках курсуку гранту Діти виступає як майдан громадської організації «Житочні ініціативи» – координаційний центр за фінансової підтримки Бюро виступає як Співз.*

*Лавру відповідальність за матеріал несе ГО «Кримський Центр правова ініціатива». Для жодних обставин він не може вважатися таким, що підтверджує позицію Діти виступає як майдан громадської організації «Житочні ініціативи» – координаційний центр за фінансової підтримки Бюро виступає як Співз.*

## ЗАЧЕМ ОФОРМЛЯТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ

На сегодняшний день практически 90% квартир жилищного фонда приватизированы, а значит находятся в частной собственности жильцов. Исходя из этого, если ваш дом устарел и станет нежилым, государство максимум, чем сможет помочь, это предоставить временное социальное жилье, которое, увы, на сегодняшний день практически не строится. При таком раскладе зачастую можно оказаться на улице. Также как и в случае, если с вашим домом что-то произойдет, возникнет пожар, взорвется газ (здесь судьба от такой беды, по жаль есть жизнь). В случае же оформления земли вы сможете продать земельный участок, на котором построены дом, вместе с придомовой территорией и вместе с ней бы часть земельных участков. Это крайний случай, а вот случай на повседневной практике. Сегодня в одном, то в другом районе Симферополя, как и по всему Крыму, возникают конфликты с новыми застройщиками, которые на придомовой территории возмечтались построить новый дом, либо магазин, либо автозаправку, тем самым лишая законных жильцов зеленой зоны, спортивных и детских площадок и т.д. Чем заканчиваются такие конфликты хорошо известно. Если же придомовая территория будет принадлежат жильцам, то никакие органы власти не смогут иметь право распоряжаться вашим жилищным пространством, никто уже не сможет построить на ней без вашего разрешения ни гараж, ни магазин. Вот только не стоит бояться взять на себя ответственность: сначала создать ОСМД, а потом и заняться оформлением придомовой территории.



Общественная организация «Крымский центр правовой инициативы»



# КАК СТАТЬ ХОЗЯИНОМ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ



## ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСКИЙ ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНИЦИАТИВЫ»:



ул. Тургенева, 20  
г. Симферополь, АРК,  
55017  
Тел.: 098-373-70-13  
e-mail: [cc.crimca@gmail.com](mailto:cc.crimca@gmail.com)  
[www.abprava.org](http://www.abprava.org)

## ЯЗЫКОМ ЗАКОНА

Статья 80 Земельного кодекса Украины предусматривает, что в общей совместной собственности находится земельная участки, в том числе и создаваемые жилью жилого дома.

При этом, согласно статье 42 Земельного кодекса Украины, земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также относящиеся к ним строения, сооружения и придомовые территории государственной или коммунальной собственности предоставляются в пользование по решению, утвержденному и организованному, которые осуществляют управление этими домами.

В случае приватизации гражданами многоквартирного жилого дома, соответствующий земельный участок может передаваться бесплатно в собственность или предоставляться в пользование всем его создателям. Разные и конфигурации земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также относящиеся к ним строения, сооружения и придомовые территории, определяются на основании проектов расписаний территории квартала, микрорайона и соответствующей землеустроительной документации.

## ОФОРМИТЬ ЗЕМЛЮ В СОБСТВЕННОСТЬ ЛЕГЧЕ СООБЩА

На сегодняшний день оформить землю многоквартирного дома в собственность по закону имеет право только объединение создателей многоквартирного дома (далее ОСМД). При этом в случае перехода ее в собственность, земельный участок придомовой территории становится собственностью ОСМД, а является общей совместной собственностью всех создателей.

Для справки. ОСМД – юридическое лицо, созданное собственниками квартир и помещений дома для совместного управления и содержания дома и для совместного использования общего имущества. ОСМД имеет ипотечный счет и может заключать гражданско-правовые договоры. Главные задачи ОСМД – улучшение условий жизни жителей домов и придомовой территории, создание условий для объединения в получении жилищных коммунальных услуг, рациональное использование платящих жильцов, управление общей собственностью.

Статьей 1 Закона Украины «Об объединении создателей многоквартирного дома» определено понятие «единой копилки», а именно, единый комплекс – единый комплекс недвижимого имущества, образовавшийся за-

метлыми участком в установленных пределах, расположенным на ней жилим многоквартирным домом или его частью вместе с сооружениями и инженерными сетями, которые образуют целостный функциональный комплекс.

## ЧТО ОТНОСИТСЯ К ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

В Земельном кодексе и во всем украинском законодательстве понятие «придомовая территория» отсутствует, зато оно встречается в нескольких подзаконных актах. Согласно статье 1 Закона Украины «Об объединении создателей многоквартирного дома», понятие «придомовая территория» определяется как территория вокруг многоквартирного дома, определенная актом на право собственности или пользования земельным участком и предназначенная для обслуживания дома. Аналогичный термин приведен в Приказе Государственного комитета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 17.03.2003 с №70.

Министерством своим Приказом от 29.12.2011 №389 утвердил Методические рекомендации по определению придомовой территории многоквартирных домов, которые:

1) под придомовой территорией предлагает понимать территорию вокруг многоквартирного дома, определенную на основании соответствующей градостроительной и землеустроительной документации и принадлежащую соответствующему земельному участку, на которой находится многоквартирный дом и принадлежат земельные доли и сооружения, и который необходим для обслуживания жителей, социальным и бытовым нуждам жителей (создателей) и пользователей (арендаторов) квартир, а также все иные помещения, находящиеся в многоквартирном доме;

2) определяет состав придомовой территории многоквартирного жилого дома. Все это могут входить (в случае наличия): территории вокруг жилого дома; полоса земли с асфальтом или с травой, местный проезд, тротуар и полоса вдоль фасада без водоев, обеспечивающая проезд на жарыги машин; игровые площадки; площадки для игр детей; площадки для хозяйственных строений и сооружений; специально оборудованные площадки для парковки автомобилей, принадлежащих жителям дома.

В пределах каждой придомовой территории не обязательно могут быть размещены все приведенные составные элементы, но минимально допустимым является придомовой территории не может быть наличие территории технического обслуживания соответствующего многоквартирного жилого дома, если указанное возможно в существующей застройке.

Определить такую минимально допустимую площадь придомовой территории как для новостроек, так и для существующих застроек можно путем изготовления проектной документации, исходными данными которой могут быть как ОСМД, ЖСК, так и жители домов. Исполнение таких работ заказывают органы местного самоуправления.

Границы придомовой территории жилого дома устанавливаются в установленном порядке документах на земельный участок (в частности, в технической документации или проекте отвода земельного участка), который принадлежит дому.

При отсутствии право устанавливающих документов на земельный участок, наличие которых можно подтвердить в БТИ и ЖЭУ соответствующего района, с заключением и представлением информации можно обратиться в управление архитектуры и строительства Синефуровского городского совета и в управление госкомитета в Синефуровке.

## ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПЕРЕВОДА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ОСМД

После вонтия дома на свой баланс ОСМД необходимо сделать следующее:

1. Принять на общем собрании решение о вонтии земельного участка в собственность или в пользование по закону.

2. Письменно обратиться к его родскому главе с заявлением на оформление права собственности или пользования земельным участком придомовой территории. Если проект раздела квартала нет, в том же заявлении рекомендуется обратиться с просьбой инициировать разработку и утверждение проекта раздела соответствующего квартала (микрорайона).

3. После получения технического задания и разрешения на проведение придомовой территории, необходимо обратиться в землеустроительную организацию, предоставить целый ряд документов и копии документов о доме и придомовой территории:

■ свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

■ справку республиканского статуправления о акципах в ЕДРПОУ;

■ устав ЖСК (ОСМД);

■ выписку из государственного реестра (из МБТИ) о праве собственности или в балансовом учете дома;

■ технический паспорт дома из МБТИ на дом и сооружения для его обслуживания;

■ решение органа власти о предоставлении земельного участка в пользование для строительства жилого дома, план границ отведенного земельного участка жилого комплекса № 1:300 и другие документы.