****

**ПРОЕКТ**

від \_\_\_ лютого 2020 р. №\_\_\_

**УКРАЇНА**

**ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**Н І Ж И Н С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А**

**\_\_\_\_ сесія VII скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 р. м. Ніжин № \_\_\_\_\_\_/2020

Про затвердження Порядку

оформлення земельної ділянки

для будівництва окремого вхідного

вузла на першому поверсі житлового

багатоквартирного будинку.

Відповідно до статей 26, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудувної діяльності», Регламенту Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VII скликання від 24 листопада 2015 року №1-2/2015 (зі змінами), з метою впорядкування процедури оформлення власником квартир(и)/ нежитлового(их) приміщення(нь) у багатоквартирному житловому будинку земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі, міська рада вирішила:

1. Затвердити Порядок оформлення земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі житлового багатоквартирного будинку, що додається.

2. Начальнику управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Онокало І.А. забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному сайті Ніжинської міської ради протягом п’яти робочих днів з дня його прийняття.

3. Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Олійника Г.М., управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, будівництва, архітектури, інвестиційного розвитку міста та децентралізації (голова комісії –   
Деркач А.П.).

Міський голова А.В. Лінник

**Подає:**

Начальнику управління комунального

майна та земельних відносин

Ніжинської міської ради І.А. Онокало

**Погоджують:**

Секретар міської ради В.В. Салогуб

Перший заступник міського голови

з питань діяльності виконавчих органів ради  Г.М. Олійник

Начальник відділу містобудування

та архітектури-головний архітектор В.Б. Мироненко

Постійна комісія міської ради з питань

земельних відносин, будівництва,

архітектури, інвестиційного розвитку А.П. Деркач

міста та децентралізації

Постійна комісія міської радиз

питань регламенту, депутатської діяльності та етики

законності, правопорядку, антикорупційної політики,

свободи слова та зв’язків з громадкістю О.В. Щербак

Начальник відділу юридично-кадрового

забезпечення В.О. Лега

Начальник управління культури і туризму

Ніжинської міської ради Т.Ф. Бассак

**Пояснювальна записка**

до проекту рішення Ніжинської міської ради VII скликання «Про затвердження Порядку оформлення земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі житлового багатоквартирного будинку**».**

Відповідно до статей 26, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудувної діяльності», Регламенту Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VII скликання від 24 листопада 2015 року №1-2/2015 (зі змінами), з метою впорядкування процедури оформлення власником квартир(и)/ нежитлового(их) приміщення(нь) у багатоквартирному житловому будинку земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі, міська рада вирішила:

У проекті рішення розглядаються наступні питання:

1. **Затвердити Порядок оформлення земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі житлового багатоквартирного будинку;**

Начальнику управління комунального

майна та земельних відносин

Ніжинської міської ради І.А. Онокало

Затверджено

рішенням Ніжинської міської ради

від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2020 року № \_\_\_

**Порядок**

оформлення земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі житлового багатоквартирного будинку

**І. Загальні положення**

1.1. Цей Порядок розроблено відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про благоустрій населених пунктів», рішення Ніжинської міської ради від 08 липня 2015 року №6-69/2015 «Про затвердження місцевих податків» (зі змінами), рішення Ніжинської міської ради від 27 листопада 2019 року №44-63/2019 «Про затвердження Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію та Типового договору суперфіцію».

1.2. Порядок розроблено для впорядкування процедури оформлення власником квартир(и)/нежитлового(их) приміщення(нь) у багатоквартирному житловому будинку земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі.

**ІІ. Етапи отримання дозвільних документів для оформлення власником квартир(и)/нежитлового(их) приміщення(нь) у багатоквартирному житловому будинку земельної ділянки для будівництва окремого вхідного вузла на першому поверсі.**

***2.1. Формування земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком*** (у випадку, якщо земельна ділянка не сформована).

2.1.1. Прийняття Ніжинською міською радою рішення про надання дозволу на формування земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком (виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

2.1.1.1. Формування земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком здійснюється відповідно до ст. 42\* Земельного кодексу України з урахуванням прибудинкової території, необхідної для обслуговування такого будинку, а саме:

1) Підприємствами, установами, організаціями, які здійснюють управління цими будинками;

2) Співвласниками, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

|  |  |
| --- | --- |
|  | **\*Стаття 42. Земельного кодексу України**  Земельні ділянки багатоквартирних будинків:  1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні 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. 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.  3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.). |

***2.2. Прийняття Ніжинською міською радою рішення про затвердження землевпорядної документації.***

***2.3. Здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки під багатоквартирним будинком в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за Ніжинською міською радою.***

***2.4. Проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку.***

2.4.1. Збори співвласників багатоквартирного будинку проводяться відповідно до ст.10\* Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2.4.2. На порядок денний зборів співвласників багатоквартирного будинку виносяться наступні питання:

1. Дозвіл \_\_\_(ПІП)\_\_\_ на поділ земельної ділянки з кадастровим номером \_\_\_\_\_\_\_, з метою будівництва окремого вхідного вузла.
2. Дозвіл \_\_\_(ПІП)\_\_\_ на укладення безоплатного договору сервітуту для проходу, проїзду до вхідного вузла.
3. Дозвіл \_\_\_(ПІП)\_\_\_ на укладення платного договору суперфіцію на земельну ділянку з метою будівництва вхідного вузла.
4. Дозвіл \_\_\_(ПІП)\_\_\_ на передачу земельної ділянки під вхідним вузлом в оренду.

2.4.3. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, *який оформлюється відповідно до типової форми затвердженої наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 року №203 «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку»* та підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався») щодо питань зазначених у підпункті 2.4.2 цього Порядку.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **\*Стаття 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».**  Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників  1. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об’єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об’єднань співвласників багатоквартирних будинків.  2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:  1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;  2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;  3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;  4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;  5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;  6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;  7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком;  8) відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;  9) прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).  3. Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем, обраним відповідно до цього Закону.  Збори співвласників у прийнятих в експлуатацію новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.  4. Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під’їзду багатоквартирного будинку.  5. Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.  6. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.  Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників, а рішення з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 відсотків загальної кількості всіх співвласників.  7. Рішення зборів співвласників оформляється [протоколом](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15#n13), який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування ("за", "проти", "утримався"), за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.  У протоколі обов’язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім’я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника).  8. Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.  Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.  Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за", "проти" або "утримався". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.  Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім’я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.  Голосування від імені співвласника представником здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства. Кожен співвласник, який має право голосу, може реалізувати це право під час проведення такого опитування лише один раз з одного питання.  Забороняється в процесі проведення письмового опитування співвласників примушувати їх до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи винагороджувати їх за це в будь-якій формі.  За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування.  Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.  9. Протокол зборів співвласників з питань, зазначених у [пунктах 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#n70) і [3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#n71) частини другої цієї статті, складається не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в управителя, а другий передається на зберігання виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.  [Порядок](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/109-2016-%D0%BF" \l "n8" \t "_blank) зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами, встановлюється Кабінетом Міністрів України.  10. Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під’їзду.  11. Рішення зборів співвласників є обов’язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.  12. За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під’їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи співвласників у порядку, передбаченому частинами четвертою - шостою, восьмою - одинадцятою цієї статті.  Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під’їзд, секція багатоквартирного будинку тощо). Якщо одна особа є власником квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під’їзд, секція багатоквартирного будинку тощо), рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників усіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під’їзд, секція багатоквартирного будинку тощо). |

2.5. За заявою співвласника, який зацікавлений у будівництві окремого вхідного вузла на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку, ***Ніжинська міська рада приймає рішення про надання дозволу на поділ земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком*** з метою формування нової земельної ділянки для будівництва на ній вхідного вузла.

2.5.1. До заяви на поділ земельної ділянки заявник додає:

1. копію паспорта (або ID-картки) та реєстраційного номеру облікової картки платника податків;
2. оригінал протоколу співвласників багатоквартирного житлового будинку;
3. копія документів, що посвідчує право власності на квартиру/ нежитлове приміщення в багатоквартирному житловому будинку;
4. копія технічного паспорта на квартиру/ нежитлове приміщення;
5. схема поділу земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком для будівництва вхідного вузла, в якій вказано орієнтовні розміри земельних ділянок, які сформуються в результаті поділу.

2.5.2. Витяг з Державного земельного кадастру на сформовану земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком замовляється уповноваженим органом Ніжинської міської ради після надходження заяви та документів, що визначені у пункті 2.5.1. цього Порядку.

2.6. ***Прийняття Ніжинською міською радою рішення про погодження технічної документації щодо поділу земельної ділянки***, в якому зазначається інформація про встановлення земельного сервітуту.

2.7. ***Реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за Ніжинською міською радою земельних ділянок, утворених у результаті поділу.***

2.8. ***Подання співвласником багатоквартирного житлового будинку до Ніжинської міської ради заяви*** про укладання платного договору суперфіцію з метою будівництва вхідного вузла на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку із зазначенням бажаного строку його дії, але не більше \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.8.1. До заяви про укладення платного договору суперфіцію заявник додає:

1. копію паспорта (або ID-картки) та реєстраційного номеру облікової картки платника податків;
2. копія документів, що посвідчує право власності на квартиру/ нежитлове приміщення в багатоквартирному житловому будинку.

2.8.2. Витяг з Державного земельного кадастру на сформовану земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком та витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки замовляються уповноваженим органом Ніжинської міської ради після надходження заяви та документів, що визначені у пункті 2.8.1. цього Порядку.

2.9. ***Прийняття рішення Ніжинською міською радою про укладання платного договору суперфіцію.***

2.10. ***Укладання*** між Ніжинською міською радою та співвласником зацікавленим у будівництві вхідного вузла ***платного договору суперфіцію***.

2.11. ***Реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень платного договору суперфіцію.***

2.12***.*** Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

4) витяг із Державного земельного кадастру.

2.12.1 Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об’єкта будівництва.

2.12.2. Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

2.13. На підставі заяви співвласника (після введення об’єкта прибудови в експлуатацію) ***припинення платного договору суперфіцію*** (за рішенням Ніжинської міської ради) ***та укладення договору оренди на земельну ділянку, на якій розміщено прибудований вхідний вузол*** (за рішенням Ніжинської міської ради).

2.13.1. До заяви на укладення договору оренди земельної ділянки заявник додає:

1. копію паспорта (або ID-картки) та реєстраційного номеру облікової картки платника податків;
2. копія документів, що посвідчує право власності на квартиру/ нежитлове приміщення в багатоквартирному житловому будинку.

2.13.2. Витяг з Державного земельного кадастру на сформовану земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком та копію витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки замовляються уповноваженим органом Ніжинської міської ради після надходження заяви та документів, що визначені у пункті 2.13.1. цього Порядку.

3. Фінансування виготовлення землевпорядної документації може здійснюватись за кошти бюджету громади (за наявності відповідного фінансування) або кошти співвласника будинку, який зацікавлений у будівництві окремого вхідного вузла шляхом укладання тристороннього договору між замовником (Ніжинська міська рада), платником (співвласник, зацікавлений у будівництві вхідного вузла) та виконавцем робіт (землевпорядна організація).

4. У разі, якщо земельна ділянка під багатоквартирним житловим будинком сформована та передана у власність співвласникам/ОСББ питання будівництва вхідного вузла на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку вирішується зацікавленою особою без участі Ніжинської міської ради.