



ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

17.07.2025

Хмельницький

№ 859/2025-р

Про проведення поділу земельної ділянки

Обласною військовою адміністрацією розглянуто заяву Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

щодо надання дозволу на поділ земельної ділянки з державної власності площею 1,4559 га з кадастровим номером 6810500000:02:006:0317 (землі житлової та громадської забудови) з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (КВЦПЗ – 02.03), що розташована за адресою: _____, за результатами розгляду якої повідомляємо таке.

Статтею 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з абзацом першим частини другої статті 79-1 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Відповідно до частини першої статті 56 Закону України “Про землеустрій” технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Частиною першою статті 123 Кодексу встановлено, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі:

проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання) та/або надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

технічних документацій із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок у разі поділу та/або об'єднання земельних ділянок.

Так, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно власником земельної ділянки є Хмельницька обласна державна адміністрація (номер відомостей про речове право: 38403391) та є органом виконавчої влади, уповноваженим на надання земельної ділянки площею 1,4559 га з кадастровим номером 6810500000:02:006:0317 у користування.

Водночас звертаємо увагу, що відповідно до частини другої статті 42 Кодексу 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.

Частиною третьою статті 42 Кодексу встановлено, що порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Проте на сьогодні порядок безоплатної передачі у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку не розроблений.

Також зауважуємо, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (пункт “д” частина друга статті 92 Кодексу).

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” співвласник багатоквартирного будинку (далі – співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Згідно з абзацом 3 частини першої статті 1 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” 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 (далі – ОСББ).

З огляду на вищевказане, повідомляємо, що питання подальшої передачі Хмельницькою обласною військовою адміністрацією земельної ділянки орієнтовною площею 0,9000 га в постійне користування ОСББ положеннями чинного законодавства не врегульовано.

Додатково інформуємо, що під час розгляду заяви та опрацювання доданих матеріалів (за інформацією від Головного управління Держгеокадастру в Хмельницькій області від 09.04.2025 року № 13-22-0.504-1406/2-25) виявлено, що на земельну ділянку площею 1,4559 га з кадастровим номером 6810500000:02:006:0317 накладається земельна ділянка площею 0,0063 га з кадастровим номером 6810500000:02:006:0024, власником якої є територіальна громада міста Нетішин в особі Нетішинської міської ради (номер відомостей про речове право: 15780509), та яка перебуває на праві оренди у гр. Преподобного Валерія Сергійовича (номер запису про інше речове право: 15780516).

Відповідно до статей 6, 21, 39 Закону України “Про місцеві державні адміністрації”, статті 56 Закону України “Про землеустрій”, статті 1 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, статті 1 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, законів України “Про правовий режим воєнного стану”, “Про адміністративну процедуру”, статей 17, 42, 79-1, 92, 123 Земельного кодексу України, указів Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 “Про введення воєнного стану в Україні”, від 24 лютого 2022 року № 68/2022 “Про утворення військових адміністрацій”, розглянувши заяву Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку

, зареєстровану в обласній військовій адміністрації 18.03.2025 року за № 101/3266-26/2025, та надані матеріали:

1. Провести поділ земельної ділянки державної власності площею 1,4559 га з кадастровим номером 6810500000:02:006:0317 (землі житлової та громадської забудови) з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (КВЦПЗ – 02.03), що розташована за адресою: _____, на дві земельні ділянки орієнтовною площею 0,5559 та 0,9000 гектара.

2. Доручити Об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку замовити розробку технічної документації із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок у суб’єкта господарювання, що є виконавцем робіт із землеустрою, згідно із законом.

3. Управлінню розвитку агропромислового комплексу та земельних відносин Хмельницької обласної військової адміністрації довести це розпорядження до відома Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

у порядку, встановленому статтею 75 Закону України “Про адміністративну процедуру”.

4. Це розпорядження набирає чинності з моменту його прийняття і має бути доведеним до відома юридичної особи, зазначеної у пункті 3 цього розпорядження, у встановленому порядку.

5. Це розпорядження може бути оскаржене до суду з моменту його прийняття у встановленому законодавством порядку.

6. Зупинення дії цього розпорядження у зв'язку з його оскарженням чинним законодавством не передбачено.

7. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника начальника обласної військової адміністрації відповідно до розподілу обов'язків.

Начальник обласної військової
адміністрації

Сергій ТЮРІН