

Продаж будівлі та цільове призначення земельної ділянки

ПИТАННЯ: У комунальній власності територіальної громади перебуває нежитлова будівля, яка знаходиться на земельній ділянці (комунальної власності) з цільовим призначенням 03.03 «Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги». Планується виставити на продаж дану будівлю, але в подальшому земельна ділянка можливо буде використовуватися не за цільовим призначенням 03.03.

Підкажіть, будь ласка, чи можливо виставити на продаж будівлю та в умовах продажу визначити, що покупець самостійно вирішує питання землекористування, після переходу права власності на об'єкт? Чи правильніше буде спочатку змінити цільове призначення земельної ділянки, а потім вже виставляти будівлю на продаж?

ВІДПОВІДЬ: Якщо умови продажу будівлі не передбачають збереження її функціонального використання (для закладу охорони здоров'я та соціальної допомоги), то потреби в зміні цільового призначення земельної ділянки немає. Адже продавець (тут місцева рада) не знає і не може знати, хто саме переможе на торгах і як саме він використовуватиме будівлю. Навіть якщо потенційний покупець (або навіть всі потенційні покупці) заявить про намір використовувати будівлю і ділянку з певною метою, ніщо не заважатиме йому змінити свої наміри одразу після придбання будівлі.

Щодо фрази *«покупець самостійно вирішує питання землекористування, після переходу права власності на об'єкт»*, то принципово вона не є обов'язковою. В будь-якому випадку отримавши у власність нерухоме майно на земельній ділянці особа має оформити речове право на таку ділянку (оренда, постійне користування, власність). Але навіть до такого оформлення вона зобов'язана забезпечити використання земельної ділянки за цільовим призначенням. А якщо майбутній функціонал будівлі не відповідає існуючому цільовому призначенню, змінити його.

Відповідно до пункту 24 Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого постановою КМУ від 10.05.2018 №432 *«Інформаційне повідомлення, що публікується органом приватизації, містить такі відомості:*

1) інформацію про об'єкт приватизації:

щодо об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва:

- дані про будівлі (споруди, нежитлові приміщення) та земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт приватизації (місцезнаходження, кадастровий номер (за наявності), площу, цільове призначення земельної ділянки, інформацію про особу, якій земельна ділянка належить на праві власності або користування, про наявність обтяжень на земельну ділянку), функціональне використання будівель (споруд, нежитлових приміщень) та умови користування ними...».

Дана норма не конкретизує, які саме дані та в якому обсязі має містити інформаційне повідомлення. Тож цілком допустимо навести в цьому розділі повідомлення інформацію не тільки про цільове призначення земельної ділянки, але й про обов'язок переможця оформити право власності або користування земельною ділянкою, а в разі необхідності також змінити її цільове призначення. Крім того не зайвим буде проінформувати учасників торгів про відповідальність за нецільове використання земельної ділянки, та використання земельної ділянки без оформлення прав на неї.