

Аналітична довідка
до проекту рішення міської ради
"Про відмову від переважного права купівлі частки
нерухомого майна, розташованого за адресою:
Харківська область, Лозівський район,
селище Лиманівка, вул. Героїв України, буд. 19"

На території Лозівської міської територіальної громади за адресою: Харківська область, Лозівський район, селище Лиманівка (колишня назва Панютине), вул. Героїв України (колишня вул. Пушкіна), буд. 19, розташований об'єкт нерухомого майна - житловий будинок садибного типу з надвірними будівлями і спорудами. Загальна площа будинку - 77,8 кв.м, житлова площа - 31,0 кв.м (3 житлові кімнати, 2 кухні, підсобні приміщення, коридори). Фактично будинок поділено на дві відокремлені групи приміщень з окремими входами в частках: 21/50 та 29/50 часток.

21/50 частка цього житлового будинку визнана відумерлою спадщиною і передана у комунальну власність Лозівської міської територіальної громади на підставі рішення Лозівського міськрайонного суду Харківської області від 31.01.2022 року (справа № 629/6230/21) та на підставі рішення міської ради від 08.09.2022 № 1045 передана на праві господарського відання на баланс КП "ЖУК". Право комунальної власності та іншого речового права зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 16.10.2024.

29/50 частини житлового будинку з відповідними господарськими будівлями і спорудами належать Бабчук Олені Олексіївні на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом, посвідченого 08.12.2012 року державним нотаріусом Шістнадцятої Київської державної нотаріальної контори і зареєстрованого в реєстрі за № 3-1774; право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 07.03.2012 р., номер запису про право власності 297791, реєстраційний № об'єкта нерухомого майна 18545463110.

02 березня 2016 року Бабчук О.О. оформила генеральну довіреність на ім'я Дударєва Миколи Олександровича з усіх питань, що стосуються належного їй майна, розташованого за вищевказаною адресою. Довіреність дійсна до 02 березня 2026 року.

24.09.2024 р. від Дударєва М.О. (який діє за довіреністю) до Лозівської міської ради надійшла заява-повідомлення про намір щодо продажу 29/50 частин будинку; 17.10.2024 додатково було надано Звіт про оцінку цієї частини будинку, згідно з яким ринкова вартість об'єкта складає 98 635,00 грн. (дев'яносто вісім тисяч шістсот тридцять п'ять грн.) без ПДВ (дата оцінки 15.10.2024). 15.11.2024 року від Дударєва М.О. надійшла заява про те, що на власний розсуд він планує здійснити продаж за 40 000,00 грн. (сорок тисяч грн. 00 коп.) або за будь-якою іншою ціною.

За адресою: Харківська область, Лозівський район, селище Панютине, вул. Героїв України (колишня вул. Пушкіна), буд. 19, зареєстрована Дударєва Айна Ісмаїлівна, 12.09.1948 року народження (це мати Дударєва М.О.), яка фактично проживає у частині будинку, що належить Бабчук О.О.

Ч. 1 ст. 362 Цивільного кодексу України встановлює, що у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

Суб'єкт переважного права купівлі може відмовитися від реалізації такого права шляхом подання нотаріусу відповідної заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально.

Встановлено, що в частині житлового будинку, яка пропонується для продажу, з 2016 року вже зареєстрована і фактично мешкає Дударєва А.І., тобто, територіальна громада не може використати цю частину для забезпечення житлом потребуючих громадян, які перебувають на квартирному обліку при виконавчому комітеті. Будинок побудований орієнтовно в 1960 р. За час експлуатації його основні конструктивні елементи або окремі їх частини (фундамент, стіни, перекриття, покрівля, підлога) зазнали пошкодження різного ступеню. Враховуючи зазначене вище, потреба у придбанні в комунальну власність 29/50 частин вказаного житлового будинку відсутня і не є доцільною.

На підставі опрацювання наявних документів відділом з питань управління комунальним майном міської ради підготовлено проект рішення міської ради щодо відмови від переважного права купівлі 29/50 частки вказаного вище нерухомого майна у комунальну власність, який пропонується для розгляду депутатами на засіданні постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, транспорту та управління комунальною власністю та на засіданні міської ради з наданням міському голові повноважень на підписання заяви щодо відмови від переважного права купівлі частки майна.

Очікуваний результат: прийняття цього рішення буде відповідати вимогам діючого законодавства.

**Заступник начальника відділу
з питань управління комунальним
майном міської ради**



Віолетта СЕМЕНІХІНА

19 листопада 2024