



УКРАЇНА
МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135, Україна
тел.: (+38 044) 351-40-96, 351-40-35, 351-40-01, факс тел.: (+38 044) 351-48-45
www.mtu.gov.ua, код ЄДРПОУ 37472062

ГО «Спілка власників
житла міста Нетішин»

[foi+request-111832-d3135084@
dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-111832-d3135084@dostup.pravda.com.ua)

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України в межах компетенції розглянуло запит ГО «Спілка власників житла міста Нетішин», надісланий листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 01.05.2023 № 10652/0/2-23, та повідомляє.

Згідно зі статтю 39 Земельного кодексу України використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.

Відповідно до частини другої статті 42 Земельного кодексу України 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 вказаної статті встановлено, що порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Звертаємо увагу, що законодавчих підстав для передачі таких земельних ділянок саме ОСББ немає.

Згідно з частинами першою та другою статті 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталя Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



6046/37/10-23 від 05.05.2023

Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Враховуючи норми чинного законодавства, що визначають загальні засади набуття права на землю, в тому числі державну реєстрацію земельних ділянок та подальшу реєстрацію речових прав на них, реалізація співвласниками багатоквартирних будинків прав на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, що перебувають у спільній сумісній власності, буде виправданою лише для тих багатоквартирних будинків, що мають незначну кількість співвласників.

У свою чергу, набуття відповідних прав на земельні ділянки, їх державна реєстрація та державна реєстрація речових прав на них, що за чинним законодавством вимагатиме особистої згоди та звернень із заявами 100 % співвласників багатоквартирних будинків, фактично нівелює закладену у Законі № 417-VIII концепцію прийняття рішень співвласниками та буде ускладненою при їх значній кількості.

Крім того, враховуючи плинність складу власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, може виникнути ситуація коли при їх зміні, співвласником земельної ділянки буде залишатися попередній власник, а проведення відповідних дій щодо реєстрації прав нового власника вимагатиме фінансових та часових витрат.

Враховуючи викладене, врегулювання вказаних відносин актом Кабінету Міністрів України не забезпечить реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків на відповідні земельні ділянки.

Так аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Згідно з пунктом 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 03.12.2020 № 1060-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг», який набрав чинності з 01.05.2021, Кабінету Міністрів України доручено у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проект закону України про внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



6046/37/10-23 від 05.05.2023

багатоквартирному будинку», щодо врегулювання питання реалізації співвласниками багатоквартирних будинків права на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території.

Міністерством розвитку громад та територій України було розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків».

Зазначений законопроект відповідно до регламенту Кабінету Міністрів України пройшов процедуру узгодження із заінтересованими центральними органами виконавчої влади та соціальними партнерами. Отримано висновок Міністерства юстиції України від 13.12.2021 № 123258/131989-26-21/8.2.1 із зауваженнями.

За результатами проведення узгоджувальної наради із заінтересованими центральними органами виконавчої влади, у зв'язку із суттєвою зміною положень у проєкті акту, було прийнято рішення про необхідність повторного погодження органами влади проєкту.

Разом з цим слід зазначити, що із введенням в Україні воєнного стану пріоритетним завданням Міністерства, як і інших органів державної влади, є виконання доручень, пов'язаних із запровадженням та забезпеченням реалізації заходів правового режиму воєнного стану. Це зумовило потребу перерозподілу наявних сил та ресурсів з метою максимально ефективного та своєчасного виконання першочергових завдань, спрямованих на забезпечення заходів правового режиму воєнного стану, захист інтересів цивільного населення, тощо.

Ураховуючи виклики сьогодення, а також необхідність комплексного підходу до відновлення інфраструктури населених пунктів і регіонів, внесення змін до генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій, проєктів землеустрою при затвердженні планів комплексного відновлення населених пунктів, наразі у Міністерстві триває робота з визначення концептуальних підходів до врегулювання порушеного питання.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Наталія Мальована, (044) 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



6046/37/10-23 від 05.05.2023