



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Наталії ЩЕРБАТІЙ
[foi+request-121137-
7ec259af@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-121137-7ec259af@dostup.pravda.com.ua)

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло Ваш запит на інформацію, зареєстрований в Міністерстві від 18.12.2023 за № 1238/0/23-п, щодо можливості будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку на земельній ділянці «для садівництва», та в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Насамперед зазначаємо, що згідно із статтею 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» (далі – Закон № 2939-VI) публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Статтею 19 Закону № 2939-VI визначено, що запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Оскільки Ваш запит із проханням надати відповіді на поставлені запитання не відповідає критеріям відображеності та задокументованості інформації, запитувана Вами інформація за своїм змістом не відноситься до публічної інформації у розумінні вищезазначеного Закону № 2939-VI, а порушені у Вашому запиті питання стосуються надання роз'яснення законодавства, що регулюється Законом України «Про звернення громадян».

Водночас повідомляємо про таке.

Відповідно до статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011,



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CDB0100](#)
Дійсний з [17.03.2023 16:43:00](#) по [17.03.2024 16:43:00](#)

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



22996/30/10-23 від 25.12.2023

№ 34, ст.343, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>) (далі – Закон № 3038-VI) забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт).

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Порядок видачі будівельного паспорта визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25.02.2013 № 66), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 р. за № 902/19640 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#Text>).

На проектування нових і реконструкцію, капітальний ремонт житлових будинків з умовною висотою до 73,5 м включно: одноквартирні та багатоквартирні, у тому числі спеціалізовані квартирні житлові будинки для осіб літнього віку і осіб з інвалідністю та гуртожитки, поширюються державні будівельні норми ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» (<https://mtu.gov.ua/content/chinni-budivelni-normi.html>).

Водночас для органів державного управління, місцевого самоврядування, підприємств і установ незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування, громадських об'єднань і громадян, які здійснюють проектування, будівництво і благоустрій на території міських і сільських населених пунктів та інших територіях є обов'язковими до застосування державні будівельні норми ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (<https://mtu.gov.ua/content/chinni-budivelni-normi.html>), які поширюються на планування і забудову територій населених пунктів та міжселених територій на державному, регіональному та місцевому рівні.

При цьому зазначаємо, що частиною четвертою статті 26 Закону № 3038-VI встановлено, що право на забудову земельної ділянки реалізується



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



22996/30/10-23 від 25.12.2023

її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Частиною третьою статті 35 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>) (далі – Земельний кодекс) визначено, що земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

При цьому пунктом «а» частини першої статті 91 Земельного кодексу також встановлений обов'язок власників земельних ділянок забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

Статтею 376 Цивільного кодексу України (16 січня 2003 року, № 435-IV, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>) (далі – Цивільний кодекс) зазначено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Таким чином, індивідуальний житловий будинок, розміщений на земельній ділянці з цільовим призначенням відмінним від «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», положеннями частини першої статті 376 Цивільного кодексу визначається як самочинно збудований, а згідно з частиною другою цієї статті на такий об'єкт не набувається право власності як на об'єкт нерухомого майна.

Також інформуємо, що самочинно збудований садовий будинок може бути прийнятий в експлуатацію відповідно до положень пункту 9 розділу V Закону № 3038-VI, згідно яких збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 500 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 500 квадратних метрів можуть бути прийняті в експлуатацію відповідно до Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних)



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



22996/30/10-23 від 25.12.2023

житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 3 липня 2018 року № 158.

Одночасно звертаємо увагу, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Євген Плащенко
Галина Драгомирова, 351 46 66



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100](#)
Дійсний з [17.03.2023 16:43:00](#) по [17.03.2024 16:43:00](#)

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



22996/30/10-23 від 25.12.2023