



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

**Директорат просторового планування територій та архітектури**  
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 284-05-13 ; факс (044) 284-05-97  
e-mail: KatokDK@minregion.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Тютюнник В.О.**  
tva1953@gmail.com

Директорат просторового планування територій та архітектури Міністерства розвитку громад територій України розглянув Ваше звернення від 28.02.2020 № ЗПІ-150, переадресоване листом Міністерства юстиції України, щодо надання роз'яснення стосовно необхідності оформлення права на користування земельною ділянкою при реконструкції житлових та нежитлових приміщень та в межах компетенції повідомляє наступне.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додається, зокрема, копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію.

У тексті звернення не вказано, хто є власником та/або балансоутримувачем земельної ділянки, на якій передбачається влаштувати ганок.

Питання власності та використання земельних ділянок багатоквартирних будинків врегульовано статтею 42 Земельного кодексу України:

*1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.*

*2. 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*



1657245

МІНРЕГІОН  
№7/30/4402-20 від 13.03.2020



Підписано ЕЦП  
Литвинчук Марина Юрївна  
13.03.2020 14:43

користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

5. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

Згідно з пунктом «г» частини другої статті 89 Земельного кодексу України, земельні ділянки співвласників багатоквартирного будинку перебувають у спільній сумісній власності.

Відповідно пункту 6 статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Разом з тим відповідно до пункту 5 статті 2 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», 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.

Відповідно до частини першої статті 102-1 Земельного кодексу України, Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Згідно з частиною першою статті 413 Цивільного кодексу України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Також відповідно до пункту «а» статті 99 Земельного кодексу України

МІНРЕГІОН

№7/30/4402-20 від 13.03.2020

1657245



Підписано ЕЦП  
Литвинчук Марина Юрївна  
13.03.2020 14:43

власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення земельних сервітутів, зокрема, на «а» право проходу та проїзду на велосипеді.

Відповідно вищевикладеного, для використання земельної ділянки для облаштування ганку необхідно відповідним чином оформити землекористування, залежно від форми власності багатоквартирного будинку, на прибудинковій території якого передбачено влаштувати ганок.

Також звертаємо увагу, що відповідно до пункту 1 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15, Держгеокадастр є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства і який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

Враховуючи вищевикладене, для отримання більш детальних роз'яснень з питань земельних відносин доцільно звернутися до Держгеокадастру.

Одночасно інформуємо, що листи центральних органів виконавчої влади не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та не є офіційним тлумаченням положень законів, а мають виключно інформаційно-довідковий характер і не можуть бути використані у будь-яких спірних правовідносинах з іншими особами, як докази у розумінні адміністративного, господарського, цивільного та кримінального судочинства.

**Т.в.о. генерального  
директора Директорату**

**Марина ЛИТВИНЧУК**

Григорій Мельничук  
Ростислав Лисак 2840595

---

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством

МІНРЕГІОН  
№7/30/4402-20 від 13.03.2020

1657245



Підписано ЕЦП  
Литвинчук Марина Юрївна  
13.03.2020 14:43