



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-24, 207-18-74, факс (044) 207-18-36
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

№ _____

на № _____

від _____

Чернявська Є.В.

foi+request-66039-

f41d202b@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваш запит щодо затвердження Урядом порядку передачі у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, надісланий листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 04.04.12020 № 11616/0/2-20, і повідомляє.

Законом України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, віднесено до спільного майна багатоквартирного будинку, яке є спільною сумісною власністю власників квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

При цьому, Законом № 417-VIII частину другу статті 382 Цивільного кодексу України викладено у такій редакції: «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.».

Також Законом № 417-VIII внесено зміни до статті 42 Земельного кодексу України. Так, цією статтею встановлено:

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;



1667574

МІНРЕГІОН
№8/9.3.2/2577-20 від 07.04.2020



Підписано ЕЦП
Залевська Галина Миколаївна
07.04.2020 18:19

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.

Разом з тим, 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 згаданому Законі 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 у разі їх зміни співвласником земельної ділянки залишатиметься попередній власник, а проведення відповідних дій щодо реєстрації прав нового власника вимагатиме фінансових та часових витрат.

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».

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

Повідомляємо, що у міністерстві триває робота з визначення концептуальних підходів врегулювання порушеного питання та підготовки проекту відповідного законодавчого акту протягом 2020 року.

Директор Департаменту

Галина ЗАЛЄВСЬКА

Олейнікова І.В.
Тел. 207-1-861

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
№8/9.3.2/2577-20 від 07.04.2020

1667574



Підписано ЕЦП
Залєвська Галина Миколаївна
07.04.2020 18:19