



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601;
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

Запорізька міська рада

пр. Соборний, 206, м. Запоріжжя, 69105

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло лист Запорізької міської ради від 10.03.2017 № 01/02-30/00615 щодо затвердження Урядом порядку безоплатної 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 17.03.2017 № 10013/1/1-17, і в межах компетенції 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.

Також Законом № 417-VIII внесено зміни до статті 42 Земельного кодексу України, відповідно до яких 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, з тому після 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

204827

Запорізька міська рада
УПРАВЛІННЯ ПО
ЗАБЕЗПЕЧЕННЮ
РОБОТИ РАДИ
вхід. № 0645101-01/1102
від 04.05.2017

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
№719-3962 від 12.04.2017



Запорізька міська рада
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
МД
вхід. № 01/02-30/00615
від 03.05.2017

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.

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.

Відповідний проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків» зареєстровано у Верховній Раді України народним депутатом України Кудлаєнком С.В. 03.12.2015 за № 3576.

Зазначений законопроект підтримується Мінрегіоном, оскільки основною його метою є створення передумов для законодавчого врегулювання питання передачі у власність власникам квартир та нежитлових приміщень в багатоквартирних будинках земельних ділянок.

Разом з тим відповідно до 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, який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2016 № 482 діяльність Держгеокадастру спрямовується та координується Міністром аграрної політики та продовольства України.

Заступник Міністра

Е.Б. Кругляк