



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

Запорізька міська рада

info@zp.gov.ua

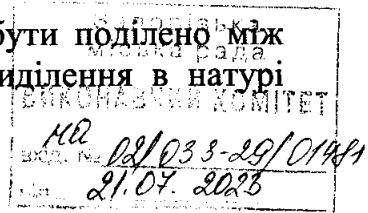
Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло листи Запорізької міської ради № 01/03.3-29/01481 та № 01/09-04/2023, надіслані до Мінінфраструктури безпосередньо та листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 11756/0/2-23 про звернення депутатів Запорізької міської ради щодо врегулювання питання передачі у власність або постійне користування земельних ділянок комунальної форми власності співвласникам багатоквартирних будинків, та в межах компетенції повідомляє.

Згідно з 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.

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.

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.



ДОКУМЕНТ СЕД

Запорізька міська рада
Підписувач Бутенко Олександр Олександрович ЗАБЕЗПЕЧЕНЮ
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A0400000B93D0000EAC80100
Дійсний з 07.04.2023 12:25:00 по 07.04.2024 12:25:00

Вхід. № 10387/01.1-13/24
від 28.07.2023

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



11670/37/10-23 від 20.07.2023

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.

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 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.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Бутенко Олександр Олександрович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000B98D0000FAC80100
Дійсний з 07.04.2023 12:25:00 по 07.04.2024 12:25:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



11670/37/10-23 від 20.07.2023

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

Водночас, 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, проектів землеустрою при затвердженні планів комплексного відновлення населених пунктів, наразі у Міністерстві триває робота з визначення концептуальних підходів до врегулювання порушеного питання.

Заступник Міністра

Олександр БУТЕНКО

Наталія Мальована 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Бутенко Олександр Олександрович
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A0400000B98D0000FAC80100
Дійсний з 07.04.2023 12:25:00 по 07.04.2024 12:25:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



11670/37/10-23 від 20.07.2023