



**МІНІСТЕРСТВО  
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,  
278-82-906, e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua,  
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Запорізька міська рада**

пр. Соборний, 206, м. Запоріжжя, 69105

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло лист Запорізької міської ради від 08.01.2020 № 01/03-18/00089 (до рішення Запорізької міської ради від 18.12.2019 № 69) щодо розроблення 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 14.01.2020 № 555/0/2-20, 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:

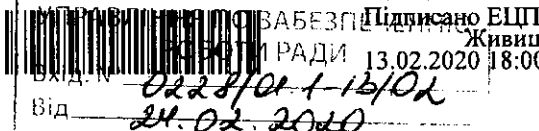
земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;

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



1643709

№7/93.272607-20 від 13.02.2020 Запорізька міська рада



Запорізька міська рада

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

Живицький Дмитро Олександрович

Вхід. № 01/03-18/00089

від 19.02.2020

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 Програмою діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 29 вересня 2019 р. № 849 та схваленою Верховною Радою України 4 жовтня 2019 р., Мінрегіоном передбачено ціль 10.4, а саме:

«Для громадян, які проживають у багатоквартирних будинках, ми вдосконалимо механізми управління, що максимально продовжить строк їх експлуатації, зокрема встановимо порядок передачі безоплатно у власність співвласникам багатоквартирних житлових будинків земельних ділянок, на яких вони розташовані, а також унормуємо на законодавчому рівні спірні питання управління спільним майном у багатоквартирному будинку».

З метою забезпечення виконання вказаного у міністерстві триває робота з визначення концептуальних підходів врегулювання порушеного питання та підготовки проекту відповідного законодавчого акту протягом 2020 року.

**Перший заступник Міністра**

**Дмитро ЖИВИЦЬКИЙ**

Залєвська Г.М.  
Олейнікова І.В., 207-1-855

МІНРЕГІОН  
№7/9.3.2/2607-20 від 13.02.2020

1643709



Підписано ЕЦП  
Живицький Дмитро Олексійович  
13.02.2020 18:00