



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

Наталії ЩЕРБАТІЙ
foi+request-117386-
xxxxxxxx@xxxxxxxx.xxxvda.com.ua

Згідно завдання, визначеного у листі Секретаріату Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 № 23673/0/2-23 Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло Ваше електронне звернення від 04.07.2023 щодо надання інформації з питань забудови земельних ділянок для особистого селянського господарства та садівництва та повідомляє.

Насамперед вбачаємо за необхідне зазначити, що статтею 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація - це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Разом з тим, запитувана Вами інформація не відповідає вищезазначеним критеріям, і має формуватись у вигляді роз'яснень з порушених питань.

Надання роз'яснень з питань законодавства не належить до сфери застосування Закону України «Про доступ до публічної інформації», а тому такі запити визначаються як звернення і розглядаються в порядку та у терміни, встановлені Законом України «Про звернення громадян» (далі – Закон).

Також звертаємо увагу, що законодавством не визначений термін «приписи права»

Згідно частини першої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (17 лютого 2011 року, № 3038-VI, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>) (далі – Закон) будова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Частиною



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



5745/30/3BF-23 від 18.09.2023

четвертою цієї статті встановлено, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Абзацом другим частини 2 статті 24 Закону встановлено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до положень частини першої статті 19 Земельного кодексу України (25 жовтня 2001 року, № 2768-III, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>) (далі – Кодекс) визначено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються, зокрема, на:

- а) землі сільськогосподарського призначення,
- б) землі житлової та громадської забудови.

Землі для ведення особистого селянського господарства визначені статтею 33 глави 5 «Землі сільськогосподарського призначення» Кодексу:

«1. Земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.»

Таким чином, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Земельним кодексом України не передбачена можливість житлової забудови на землях із цільовим призначенням «для особистого селянського господарства» без зміни цільового призначення такої земельної ділянки.

Разом з тим, частиною 3 статті 35 глави 5 «Землі сільськогосподарського призначення» Кодексу встановлено, що земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Таким чином Кодекс передбачає можливість будівництва на земельних ділянках для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Як зазначалось вище, абзацом другим частини 2 статті 24 Закону встановлено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. При цьому частиною 4 статті 26 визначено, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Частиною 5 статті 26 встановлений такий порядок проектування та будівництва об'єктів:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



5745/30/3BF-23 від 18.09.2023

3) затвердження проектної документації;

3-1) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

4-1) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;

4-2) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

б) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

Разом з тим, статтею 27 Закону визначено спрощений порядок забудови присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі - будівельний паспорт). Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Частиною другою статті 27 зазначено, що проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

Частиною четвертою визначено, що надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Отримання будівельного паспорта здійснюється відповідно до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 № 103 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25.02.2013 № 66), зареєстрованого у Міністерстві



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100](#)
Дійсний з [17.03.2023 16:43:00](#) по [17.03.2024 16:43:00](#)

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



5745/30/ЗВГ-23 від 18.09.2023

юстиції України 22 липня 2011 р. за № 902/19640
(<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#Text>).

Для отримання додаткових роз'яснень щодо вчинення дій, необхідних для державної реєстрації будинку, збудованого на земельній ділянці для садівництва, необхідно уточнення в частині наявності прав власності або користування земельною ділянкою, функціональне та цільове призначення земельної ділянки, підстав, на яких було здійснено будівництво та який саме житловий будинок збудований на зазначеній ділянці.

Разом з тим, інформуємо, що відповідно до абзацу першого частини 1 статті 39 прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Державна реєстрація речових прав на прийняте в експлуатацію нерухоме майно здійснюється відповідно до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>), зокрема, пункту 77.

Одночасно інформуємо, що листи Мінінфраструктури не створюють норм права, не є офіційним тлумаченням положень законів, та носять лише інформаційний характер.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Євген Плащенко
Ростислав Лисак, тел.: 351-46-07



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



5745/30/ЗВГ-23 від 18.09.2023