



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ  
ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА  
ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,  
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, ,  
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua  
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

Наталії ЩЕРБАТІЙ  
[foi+request-118924-  
a9cd194c@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-118924-a9cd194c@dostup.pravda.com.ua)

Департамент просторового планування територій та архітектури Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянув Ваше звернення від 31.10.2023, зареєстроване 20.11.2023 за № 1135/0/23-п, із деяких питань забудови земельних ділянок із цільовим призначенням «для ведення індивідуального садівництва» та повідомляє.

Під поняття «житлові будинки» підпадають як індивідуальні (садибні) будинки, так і багатоквартирні будинки. З тексту звернення можна припустити, що під «житловими» маються на увазі саме індивідуальні (садибні) будинки. У випадку якщо також маються на увазі багатоквартирні житлові будинки пропонуємо уточнити питання.

Згідно з частиною першою 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) забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Частиною 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 другої статті 24 Закону встановлено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до частини третьої статті 35 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>) земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович  
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E38900002EBD0100](#)  
Дійсний з [17.03.2023 16:46:00](#) по [17.03.2024 16:46:00](#)

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



8605/30/ЗВГ-23 від 14.12.2023

При цьому пунктом «а» частини першої статті 91 Земельного кодексу України встановлений обов'язок власників земельних ділянок забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

Також наголошуємо, що частиною першою статті 376 Цивільного кодексу України (16 січня 2003 року, № 435-IV, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> ) (далі – Кодекс) зазначено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Згідно частини другої цієї статті особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Таким чином, індивідуальний житловий будинок, розміщений на земельній ділянці з цільовим призначенням відмінним від «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», положеннями частини першої статті 376 Кодексу визначається як самочинно збудований, а згідно з частиною другою цієї статті на такий об'єкт не набувається право власності як на об'єкт нерухомого майна.

При цьому, згідно із частиною третьою статті 376 Кодексу право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Також інформуємо, самочинно збудований садовий будинок може бути прийнятий в експлуатацію відповідно до положень пункту 9 розділу V Закону, згідно яких збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 500 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 500 квадратних метрів можуть бути прийняті в експлуатацію відповідно до Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 3 липня 2018 року № 158.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович  
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E38900002EBD0100](#)  
Дійсний з [17.03.2023 16:46:00](#) по [17.03.2024 16:46:00](#)

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



8605/30/ЗВГ-23 від 14.12.2023

Також повідомляємо, що тип будинку (у даному випадку – індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок) зазначається у будівельному паспорті забудови земельної ділянки або у проектній документації, а також у матеріалах технічної інвентаризації та технічному паспорті, що складається за результатами її проведення.

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

Директор Департаменту

Євген ПЛАЩЕНКО

Андрій Пономарьов  
Ростислав Лисак, тел.: 351-46-07



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович  
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E38900002EBD0100  
Дійсний з 17.03.2023 16:46:00 по 17.03.2024 16:46:00

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



8605/30/ЗВГ-23 від 14.12.2023