



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Директорат просторового планування територій та архітектури
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел.: (044) 284-05-13, факс: (044) 284-05-97;
e-mail: bratasjukmv@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Денисенко Роксана Гідаятівна
foi+request-85492-371c8f06@dostup.pravda.com.ua

Міністерство розвитку громад та територій України в межах компетенції розглянуло Ваше електронне звернення від 28.04.2021 з питання щодо надання роз'яснення стосовно необхідності приватизації земельної ділянки та можливості продажу будинку, у технічному паспорті якого позначено «самобуд», і повідомляє.

Звертаємо увагу, що вичерпну відповідь на Ваші запитання неможливо надати у зв'язку із недостатньою інформацією. Зокрема, у Вашому зверненні не зазначено, про який саме будинок йде мова та як саме він зареєстрований як об'єкт права власності на нерухоме майно.

Водночас інформуємо, що у випадку, якщо мова йде про індивідуальний житловий будинок, варто враховувати положення статті 381 Цивільного кодексу України, відповідно до якої:

Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.»

Разом з тим, статтю 376 Цивільного кодексу України встановлено, 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.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.



СЕД Мінрегіон ІТ-Enterprise
вн. №1846611
Підписувач ПЛАЩЕНКО ЄВГЕН МИКОЛАЙОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA104000008B7F3E002A2CBF01
Дійсний з 05.10.2020 11:09:10 по 05.10.2021 23:59:59



№8/14.2/2580-21 від 19.05.2021

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.

Крім того, пунктом 9 розділу V Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що орган державного архітектурно-будівельного контролю безоплатно протягом 10 робочих днів з дня подання заяви власниками (користувачами) земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти будівництва, 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, за результатами технічного обстеження приймає в експлуатацію:

збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 300 квадратних метрів;

збудовані до 12 березня 2011 року будівлі і споруди сільськогосподарського призначення.

Порядок прийняття в експлуатацію таких об'єктів і проведення технічного обстеження визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. При цьому технічне обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно проводиться в ході їх технічної інвентаризації з відповідною відміткою в технічному паспорті.

До власників (користувачів) земельних ділянок, які відповідно до цього пункту подали документи про прийняття в експлуатацію збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт об'єктів будівництва, штрафні санкції за виконання будівельних робіт без отримання документів, що дають право на їх виконання, та за експлуатацію або використання об'єктів будівництва, не прийнятих в експлуатацію, не застосовуються.

Порядок 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, затверджено наказом Мінрегіону від 03.07.2018 № 158 та зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 28 серпня 2018 за № 976/32428.



Разом з тим, для отримання детальних роз'яснень щодо юридичного статусу будинку та земельної ділянки пропонуємо звернутись до Міністерства юстиції України.

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

**Генеральний
директор Директорату**

Євген ПЛАЩЕНКО

Ростислав Лисак 284-0602

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном України відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1846611

Підписувач ПЛАЩЕНКО ЄВГЕН МИКОЛАЙОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA104000008B7F3E002A2CBF01
Дійсний з 05.10.2020 11:09:10 по 05.10.2021 23:59:59



№8/14.2/2580-21 від 19.05.2021