



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua, themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Раксані Денисенко

електронна адреса:
[foi+request-86858-
@fda.com.ua](mailto:foi+request-86858-@fda.com.ua)

У Міністерстві юстиції України розглянуто Ваш запит на публічну інформацію (zareestrovaniy в Мін'юсті 21 травня 2021 року за № ПІ-Д-2184) стосовно необхідності приватизації земельної ділянки у разі продажу розташованого на ній будинку, «який відійшов у спадщину», та можливості продажу будинку, у техпаспорті якого зазначено «самострой 1995 року», та в межах компетенції повідомляється таке.

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 (стаття 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації»).

Проте запитувана Вами інформація не є публічною у розумінні Закону України «Про доступ до публічної інформації», а питання, порушені у Вашому запиті, за своїм змістом передбачають надання відповіді у порядку, визначеному Законом України «Про звернення громадян».

Також звертаємо увагу, що Ваш запит не має достатньої інформації для надання відповіді по суті, зокрема, не зрозуміло, чи оформлено право власності на будинок, право користування земельною ділянкою.

Разом з тим у контексті порушених питань інформуємо про таке.

Відповідно до статті 1216 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Спадкування здійснюється за заповітом або за законом (стаття 1217 ЦКУ).

Згідно зі статтею 1218 ЦКУ до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.



178
Міністерство юстиції України
044 364 23 93 | 044 271 17 83
Київ, вул. Архітектора Городецького, 13
E-mail: foi+request-86858-@fda.com.ua

У свою чергу слід зауважити, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом (частини перша, друга, четверта статті 182 ЦКУ).

Частиною другою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Відповідно до частин першої-третьої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

У зв'язку із посиланням на статтю 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначаємо, що нею визначаються особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Водночас не зрозуміло, що мається на увазі під поняттям «самострой».

Проте зауважуємо, що відповідно до частин першої-третьої статті 376 ЦКУ 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.

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, що відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру (частина перша статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (частина десята статті 79¹ Земельного кодексу України).

Також слід зазначити, що відповідно до пункту 3 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про державний земельний кадастр» у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами та норми такої приватизації визначені статтями 118, 121 Земельного кодексу України.

При цьому звертаємо увагу, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Громадянам із земель державної або комунальної власності можуть надаватися земельні ділянки для городництва лише в оренду (частина перша статті 36, частина четверта статті 116 Земельного кодексу України).

Для отримання роз'яснень щодо практики застосування земельного законодавства та законодавства у сфері містобудування Ви можете звернутися до:

Мінрегіону, який є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у

сфері будівництва, містобудування (Положення про Міністерство розвитку громад та територій України затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30квітня 2014 р. № 197, із змінами);

Держгеокадастру, який є центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, державного (нагляду) контролю в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності (Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15, із змінами).

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката.

4. Правова допомога часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи) можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ