



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

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

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**гр. Брикайло Ю.І.**

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло Ваше звернення, зареєстроване за № Б-812/2 від 08.04.2020, щодо застосування положень частини 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) при наданні містобудівних умов та обмежень та повідомляє.

Законом встановлено, що:

- замовник – це фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (ст. 1);

- забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства (ст. 24);

- право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації (ст. 26);

- містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої, крім іншого, додається копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 29);

- дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви. Для отримання дозволу подається заява, до якої, крім іншого, додається копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію (ст. 37).

Отже, містобудівне законодавство визначає наявність земельної ділянки необхідною умовою реалізації намірів будівництва об'єкта.

Разом з тим, відповідно до статті 34 Закону реконструкція, реставрація



МІНРЕГІОН  
№7/14.3/6593-20 від 21.04.2020

1671913



Підписано ЕЦП  
Білоус Сергій Ярославович  
21.04.2020 09:46

або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а також комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Влаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури може здійснюватися без документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм та правил. Порядок влаштування засобів безперешкодного доступу до об'єктів або їх розумного пристосування встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, об'єкти та види будівництва, передбачені зазначеною статтею Закону, є виключенням із загальних правил і можуть бути реалізовані без документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

У такому випадку у заяві на отримання містобудівних умов та обмежень не вказується кадастровий номер земельної ділянки, а пакет документів не містить копію документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копію договору суперфіцію.

У відповідних пунктах таких містобудівних умов та обмежень, оформлених згідно із додатком до наказу Мінрегіону від 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», уповноваженими органами містобудування та архітектури зазначається: «не визначено згідно з частиною четвертою статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

При цьому слід зазначити, що законодавство встановлює можливість, а не обов'язковість застосування зазначеної норми.

Зокрема, положення щодо можливості проведення певних будівельних перетворень об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані за відсутності права власності або користування земельною ділянкою без застережень застосовується при реставрації або капітальному ремонті, а також в більшості випадків реконструкції без зміни основного функціонального призначення (житлове, громадське, виробниче) існуючого об'єкту.



Разом з тим, при окремих видах реконструкції зі зміною функціонального призначення або значним збільшенням висотності можуть змінюватися нормативні вимоги щодо використання прилеглої до об'єкту будівництва території, а тому можливість проведення такої реконструкції має бути обґрунтована відповідністю наявних територіальних параметрів, підтверджених містобудівною документацією, намірам будівництва або об'єктивною можливістю замовника щодо забезпечення такої відповідності, яка, насамперед, базується на праві використання відповідної земельної ділянки.

Визначення у питанні необхідності підтвердження намірів реконструкції існуючого об'єкту інформацією та копіями документів, що ідентифікують розміщення та посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, здійснюється місцевими уповноваженими органами містобудування та архітектури на етапі розгляду заяви про надання містобудівних умов та обмежень.

При цьому інформуємо, що листи-роз'яснення в межах компетенції Міністерства носять виключно інформативний характер і не створюють норм права.

**Директор Департаменту**

**Сергій БІЛОУС**

А. Пономарьов  
тел.: 284-0-596

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



МІНРЕГІОН  
№7/14.3/6593-20 від 21.04.2020

1671913



Підписано ЕЦП  
Білоус Сергій Ярославович  
21.04.2020 09:46