

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.94.1.46>

ОКРЕМІ ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ САДОВИХ ТА ДАЧНИХ БУДИНКІВ

Кушнір А. А.,
аспірант IV року навчання,
Львівський національний університет
імені Івана Франка
ORCID: 0009-0004-4164-9508
E-mail: kushnir.albert@gmail.com

Кушнір А. А. Окремі особливості правового режиму садових та дачних будинків.

Статтю присвячено дослідженню окремих особливостей правового режиму садових та дачних будинків як нерухомих речей в системі об'єктів цивільного права України. У роботі здійснено аналіз чинного законодавства, яким регулюється питання визначення правового режиму зазначених об'єктів та порядок їх використання.

Особливу увагу приділено з'ясуванню змісту понять «садовий будинок» і «дачний будинок», їх співвідношенню між собою та з поняттям житлового будинку. Встановлено, що законодавчі дефініції не завжди є узгодженими, що зумовлює неоднозначність у правозастосуванні та потребує додаткового тлумачення. Досліджено особливості правового режиму земельних ділянок, на яких розташовані садові та дачні будинки, а також їх цільове призначення, що є однією з ключових ознак відмежування таких будинків від житлових.

У статті проаналізовано процедуру переведення садових та дачних будинків у категорію житлових, визначено її нормативні підстави та практичні аспекти реалізації. Окремо розглянуто проблемні питання, що виникають у зв'язку з відсутністю вимоги щодо зміни цільового призначення земельної ділянки при здійсненні такого переведення. Зазначено, що подібна нерегульованість створює перешкоди для виникнення правових колізій, зокрема у сфері відчуження нерухомого майна та здійснення нотаріальних дій.

Окремо акцентовано увагу на сформованому підході у судовій практиці щодо вирішення спорів, пов'язаних із переведенням садових та дачних будинків у житлові, які впливають із невідповідності цільового призначення земельних ділянок, на яких вони розташовані.

На підставі проведеного аналізу зроблено висновок про необхідність удосконалення законодавчого регулювання у відповідній сфері. Запропоновано запровадити одночасну зміну цільового призначення земельної ділянки у разі переведення садового або дачного будинку у житловий. Такий підхід сприятиме підвищенню рівня правової визначеності та узгодженості норм чинного законодавства. Практичний вплив така концепція матиме на правозастосовну діяльність, в першу чергу, у сфері державної реєстрації речових прав та нотаріального посвідчення правочинів, предметом яких будуть такі об'єкти.

Ключові слова: нерухоме майно, садовий будинок, дачний будинок, житловий будинок, об'єкти цивільних прав.

Kushnir A. A. Certain features of the legal regime of garden and country houses.

The article is devoted to the study of certain features of the legal regime of garden and country houses as immovable objects within the system of objects of civil law of Ukraine. The article analyzes the current legislation regulating the determination of the legal regime of these objects and the order of their use.

Particular attention is paid to clarifying the content of the concepts of “garden house” and “country house”, their correlation with each other and with the concept of a residential house. It is established that legislative definitions are not always consistent, which leads to ambiguity in law enforcement and requires additional interpretation. The peculiarities of the legal regime of land plots on which garden and country

houses are located, as well as their designated purpose, are examined, which constitutes one of the key criteria for distinguishing such houses from residential ones.

The article analyzes the procedure for converting garden and country houses into residential houses, determines its regulatory framework and practical aspects of implementation. Particular attention is paid to problematic issues arising due to the absence of a requirement to change the designated purpose of land plots when such conversion is carried out. It is noted that such regulatory gaps create preconditions for legal conflicts, in particular in the field of alienation of immovable property and the performance of notarial acts.

Particular focus is placed on the established judicial approach to resolving disputes related to the conversion of garden and summer houses into residential houses, arising from the inconsistency with the designated purpose of the land plots on which they are situated.

Based on the conducted analysis, a conclusion is made about the necessity of improving legislative regulation in this area. It is proposed to introduce the simultaneous change of the designated purpose of a land plot when converting a garden or country house into a residential building. Such an approach will contribute to increasing the level of legal certainty and coherence of current legislation. The practical impact of this concept will affect law enforcement activities, primarily in the field of state registration of real rights and notarial certification of transactions involving such objects.

Key words: immovable property, garden house, country house, residential house, objects of civil rights.

Постановка проблеми. У сучасних умовах розвитку цивільного обороту нерухомості особливої актуальності набуває дослідження правового режиму окремих її видів, зокрема садових та дачних будинків. У зв'язку із запровадженням можливості переведення відповідних будинків у житлові, було створено умови для появи певних прогалів у правовому регулюванні, які являють собою неузгодженості із загальними правилами про цільове призначення земельних ділянок та їх використання.

Проблематика зазначеного питання зумовлена тим, що чинне законодавство України не забезпечує належної узгодженості між нормами цивільного, земельного права, які регламентують правовий режим садових і дачних будинків. Існує колізія між правовим режимом таких будинків, які внаслідок здійсненого переведення починають належати до категорії житлових, та формально незмінним цільовим призначенням земельних ділянок, на яких вони розташовані. Тому виникає необхідність у комплексному дослідженні та усуненні існуючих неузгодженостей між різними галузями законодавства, що регулюють правовий режим садових та дачних будинків, а також у виробленні ефективних підходів до забезпечення однакових підходів у правозастосовчій практиці.

Метою цієї наукової статті є дослідження правового режиму садових та дачних будинків у системі об'єктів нерухомого майна, зокрема аналіз особливостей їх переведення у категорію житлових, виявлення колізій між нормами цивільного та земельного законодавства щодо цільового призначення земельних ділянок, на яких вони розташовані, а також обґрунтування напрямів удосконалення правового регулювання з метою забезпечення його узгодженості та єдності правозастосовної практики.

Стан теоретичного дослідження. Проблематиці правового режиму нерухомого майна присвячується чимало праць українських цивілістів, зокрема таких як Герц А. А., Грушинська Н. І., Дзера О. В., Дякович М. М., Ільків О. В., Коссак В. М., Кузнецова Н. С., Майданик Р. А., Скрипник В. Л., Спасибо-Фатєєва І. В., Фурса С. Я., Харитонов Є. О., Яворська О. С. та інші. Проте, попри ґрунтовність їхніх розвідок, питання правового режиму садових і дачних будинків та особливостей їхнього переведення у категорію житлових залишаються фрагментарними.

Виклад основного матеріалу. Для початку варто розглянути існуючі в законодавстві дефініції понять садових та дачних будинків.

Відповідно до п. 14.1.129.2. Податкового кодексу України, садовий будинок – це будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків, а відповідно до п. 14.1.129.3. ПК України, дачним будинком є житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. При цьому, п. 14.1.129 ПК України, визначаючи об'єкти житлової нерухомості як будівлі, зареєстровані згідно із законодавством як об'єкти житлової нерухомості, називає поряд з останніми також дачні та садові будинки як різновиди житлової нерухомості [3].

Поняття садових і дачних будинків містяться також у Державних будівельних нормах Б.2.2-12:2019 [2, с. 5]. Так, у пункті 3.10 дається визначення будинку дачного, під яким розуміється житловий бу-

динок садибного типу для використання протягом року для відпочинку, тимчасового перебування або постійного проживання. А в пункті 3.11 під будинком садовим визначається будівля для літнього (сезонного) використання, яка в частині нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

З вищезгаданих положень не можна чітко з'ясувати зміст поняття «дачний будинок», виходячи з того, що таким є житловий будинок, який використовується для позаміського відпочинку. Тобто тут береться до уваги певний цільовий спосіб використання, а також розташування такого будинку – за межами міських населених пунктів. При цьому підпунктом «а» пункту 14.1.129.1. ПК України дається дефініція житловому будинку як будівлі капітального типу, яка споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Така неточність наштовкує на думку, що дачний будинок є різновидом житлового будинку, проте це не зовсім так.

У Класифікаторі будівель і споруд у класі 1110 Одноквартирні житлові будинки перелічуються: відокремлені житлові будинки садибного типу, дачі, будинки лісників, садові та інші літні будинки для тимчасового проживання, тощо [1]. Тобто тут, як і у вищенаведених актах, садові та дачні будинки розглядаються як житлова нерухомість.

Однією з особливостей садових та дачних будинків є те, що за умови їхньої відповідності державним будівельним нормам, такі можуть бути переведені у категорію житлових будинків. Для реалізації цього було ухвалено Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки» від 29 квітня 2015 року № 321 [6]. Відповідно до пункту 3 цього Порядку, для переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок громадянин, який є його власником, подає до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли в сільській раді виконавчий орган не утворено, – сільському голові у паперовій формі особисто (у тому числі через центри надання адміністративних послуг) чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення або в електронній формі через електронний кабінет користувача Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом власника, заяву за формою згідно з додатком, до якої додаються:

- копія документа, що підтверджує право власності на дачний чи садовий будинок, засвідчена у встановленому порядку (крім випадку, коли право власності на такий будинок зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);
- письмова згода співвласників (за наявності) на переведення такого будинку в жилий;
- звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, створений виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності у формі електронного документа з присвоєнням реєстраційного номера.

Згідно абзацу 3 пункту 4 цього Порядку, прийняття рішення про відмову в переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок допускається за наявності хоча б однієї з таких підстав:

- неподання документів, зазначених у пункті 3 цього Порядку;
- виявлення в поданих документах недостовірних відомостей;
- встановлення відсутності у дачному чи садовому будинку діючої протягом року системи опалення для забезпечення експлуатації будинку та/або її невідповідність державним будівельним нормам, що встановлюють вимоги до опалення, вентиляції та кондиціонування;
- встановлення наявності у дачному чи садовому будинку деформацій, що можуть призвести до втрати несучої здатності конструкцій та руйнування будинку, за оцінкою механічного опору та стійкості несучих конструкцій.

Варто також звернути увагу на ще одну відмінність садових та дачних будинків від житлових.

Особливістю садових та дачних будинків є те, що вони споруджуються на земельних ділянках, які мають відмінне цільове призначення від тих, на яких будуються житлові будинки. Наприклад, дачний будинок можна будувати на земельній ділянці рекреаційного призначення. Так, частина 3 статті 52 Земельного кодексу України вказує, що на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно

впливає або може вплинути на природний стан цих земель. Проте цією ж частиною статті на таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення.

Якщо звернутись до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок [4] (далі за текстом – Класифікатор), то можна з'ясувати конкретний вид необхідного цільового призначення для цього: дачні будинки можуть будуватись на земельних ділянках із цільовим призначенням із підрозділу 07.03 Для індивідуального дачного будівництва та 07.04 Для колективного дачного будівництва, які належать до земель рекреаційного призначення.

Право будувати садові будинки надається частиною 3 статті 35 ЗК України, згідно якої, земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо. Відповідно до Класифікатора, для такої мети підходять земельні ділянки із цільовим призначенням із підрозділу 01.05 Для індивідуального садівництва та 07.04 Для колективного садівництва, які належать до земель сільськогосподарського призначення.

Що стосується житлових будинків, то вони будуються на землях житлової та громадської забудови, зазвичай, із цільовим призначенням 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Щоправда, Порядок не вимагає як передумову здійснення переведення дачних або садових будинків у жилі наявності зміненого цільового призначення земельної ділянки на таке, яке є характерним для тих земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки. Також жодним нормативно-правовим актом не вимагається здійснення зміни цільового призначення земельної ділянки, на якій знаходиться будинок, який вже був переведений із садового або дачного у жилі. Таким чином створюються умови для того, щоб збільшувалась кількість житлових будинків, які розміщені на земельних ділянках сільськогосподарського (підрозділи 07.03 Для індивідуального дачного будівництва та 07.04 Для колективного дачного будівництва) та рекреаційного призначень (підрозділи 01.05 Для індивідуального садівництва та 01.06 Для колективного садівництва). Формально такі обставини підпадають під використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а згідно до статті 143 ЗК України, таке є однією із підстав для примусового припинення прав на таку ділянку у судовому порядку.

У цьому контексті є актуальною правова позиція Верховного Суду, висловлена колегією суддів Касаційного адміністративного суду у Постанові №363/541/16-а від 30 березня 2020 року, згідно з якою для переведення садового або дачного будинку у житловий, немає потреби у зміні цільового призначення земельної ділянки, на якій розташований такий будинок, і що невідповідність цільового призначення земельної ділянки не може бути підставою для відмови у такому переведенні. Вичерпний перелік підстав для відмови у здійсненні такого переведення наведений у абзаці 3 пункту 4 Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 року [5].

Із аналізу цієї судової справи випливає, що цільове призначення земельної ділянки не впливає на можливість переведення садового або дачного будинку у житловий. Однак для утвердження правової визначеності, вважаємо, що необхідним є узгодження положень законодавства у цій сфері, оскільки існують й інші ситуації, які можуть свідчити про породжені правові колізії таким механізмом переведення садових та дачних будинків у житлові, які як раз впливають із цільового призначення земельних ділянок, на яких вони розташовані. Зокрема, при здійсненні відчуження житлових будинків, які розташовані на таких земельних ділянках. Так, у пункті 1.7 Глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, вказується наступне: якщо з поданих нотаріусу документів випливає, що житловий будинок, будівля, споруда тощо збудовані (або будуються) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна. Така вимога відповідності цільовому призначенню земельної ділянки породжує неоднакові підходи у нотаріальній практиці щодо посвідчення договорів відчуження житлових будинків, які розташовані на земельних ділянках рекреаційного чи сільськогосподарського призначення.

Хоч деякі з вищезгаданих суперечностей вже усунуто відповідною судовою практикою, на нашу думку, доцільним є запровадження одночасної зміни категорії земель та цільового призначення земельної ділянки, на якій розташований садовий або дачний будинок, внаслідок рішення відповідного органу про переведення садового або дачного будинку у житловий.

Висновки. У результаті проведеного дослідження встановлено, що садові та дачні будинки, незважаючи на їх формальне віднесення до об'єктів житлової нерухомості, мають низку специфічних ознак, які відрізняють їх від житлових будинків. Це виявляється зокрема у цільовому призначенні використання таких об'єктів, інших нормативах щодо забудови та правовому режиму земельних ділянок, на яких вони розташовані.

Процедура переведення садових та дачних будинків у житлові, незважаючи на свою нормативну визначеність, породжує низку практичних проблем, пов'язаних із неврегульованістю питання зміни цільового призначення земельних ділянок. Судова практика хоч і частково усуває відповідні колізії, однак це не вирішує проблему комплексно.

У зв'язку з цим законодавче регулювання потребує вдосконалення шляхом запровадження механізму одночасної зміни категорії земель та їх цільового призначення у разі переведення садових або дачних будинків у житлові. Це сприятиме забезпеченню правової визначеності у сфері регулювання відповідних правовідносин, виключаючи появу таких суперечливих винятків із загального правила у майбутньому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Класифікатор будівель і споруд: Наказ Міністерства економіки України від 16 трав. 2023 року №3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/file/text/115/f527731n13.pdf>
2. Планування та забудова територій: Державні будівельні норми України ДБН Б.2.2-12:2019. *Інформаційний бюлетень*. 2019. № 6. С. 5.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02 груд. 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> – Text
4. Порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 року № 1051. (Додаток 59). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п-n3>
5. Постанова Верховного Суду від 30 берез. 2020 року у справі № 363/541/16-а. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88495328>
6. Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квіт. 2015 року № 321. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/321-2015-п-Text>

Дата першого надходження рукопису до видання: 18.03.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026

Дата публікації: 10.05.2026

© Кушнір А.А., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0