



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр
вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03151, тел. 299-35-32, факс 249-96-70
land@land.gov.ua

№ _____ На _____ від _____

Державна регуляторна служба
України

**Про погодження
проекту Закону**

Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди».

Відповідно до параграфу 38 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 р. № 950, та статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» просимо погодити зазначений проект акта у десятиденний строк.

- Додатки:
1. Проект акта на 3 арк. в 1 прим.
 2. Пояснювальна записка на 7 арк. в 1 прим.
 3. Порівняльна таблиця на 7 арк. в 1 прим.
 4. Аналіз регуляторного впливу проекту акта на 8 арк. в 1 прим.
 5. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.
 6. Інформаційно-довідкові матеріали на 4 арк. в 1 прим.

В. о. Голови

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

Олександр Поліщук 299 35 44
Тетяна Запольська

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
6-28-0.221-9688/2-21 від 04.08.2021



АСУД "ДОК ПРОФ 3"
ДЕРЖГЕОКАДАСТР №6-28-0.221-9688/2-21 від 04.08.2021
КЕП Завадський Сергій Олександрович
58E2D9E7F900307B040000007C7D31003BC09100





**МІНІСТЕРСТВО
АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ПРОДОВОЛЬСТВА
УКРАЇНИ**

Мінагрополітики

вул. Хрещатик, 24, м. Київ, 01001
тел. 226-25-39, факс 278-76-02
web: www.minagro.gov.ua
код ЄДРПОУ 37471967
e-mail: info@minagro.gov.ua

**MINISTRY
OF AGRARIAN POLICY AND
FOOD OF UKRAINE**

Minagropolicy

24, Khreshchatykstr., Kyiv 01001
tel. +380-44/226-25-39
fax +380-44/278-76-02
web: www.minagro.gov.ua
e-mail: info@minagro.gov.ua

№ _____

**Державна служба України з
питань геодезії, картографії та
кадастру**

Про погодження проекту Закону України

Міністерство аграрної політики та продовольства України розглянуло проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди», надісланий листом Держгеокадастру від 08.07.2021 № 5-28-0.221-8199/2-21, та відповідно до абзацу п'ятого пункту 1 параграфа 37 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950, погоджує його.

Додаток: на 3 арк. в 1 прим.

Міністр

Роман ЛЕЩЕНКО

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

5-34646/0/1-21 від 28.07.2021



UB

Мінагрополітики
№21-1351-05.1/5142 від
27.07.2021

арк.1



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди

Верховна Рада України **п о с т а н о в л я є**:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40, ст. 356):

- 1) у частині другій статті 375 слово «ним» замінити словами «на ній»;
- 2) частини третю – шосту статті 376 виключити;
- 3) у статті 415:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Землекористувач має право користування будівлями (спорудами), спорудженими на земельній ділянці, переданій йому для забудови.»;

частину третю виключити;

- 4) статтю 417 викласти в такій редакції:

«1. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки має право вимагати від користувача будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки у стан, у якому вона була до надання її у користування.».

2. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3, ст. 27):

- 1) статті 26, 41, 87, 88 і 89 виключити;
- 2) частину дев'яту статті 79¹ виключити;
- 3) частини дев'яту та десятую статті 128 викласти в такій редакції:

«9. У разі якщо ціна земельної ділянки перевищує 500 тисяч гривень, власник нерухомого майна має право здійснити оплату за викуп земельної ділянки з розстроченням платежу протягом семи років за умови, що перший платіж

становитиме не менш як 500 тисяч гривень, а решта платежів вноситиметься щороку рівними частинами з можливістю дострокової сплати.

10. У разі відмови у продажу земельної ділянки особа, зацікавлена у придбанні земельної ділянки у власність, може вимагати укладення договору купівлі-продажу у судовому порядку.».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Особи, які набули право користування земельними ділянками до набрання чинності цим Законом, можуть набувати право власності на нерухоме майно, зведене на таких земельних ділянках, відповідно до правил, що існували до дня набрання чинності цим Законом.

3. Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких на день набрання чинності цим Законом розташовано житлові, садові, дачні будинки (крім багатоквартирних) та індивідуальні гаражі, з дня набрання чинності цим Законом вважаються власністю осіб, що є власниками будинків та гаражів, крім випадків, коли згідно із законом земельна ділянка не може бути передана у приватну власність.

Цей Закон є підставою для державної реєстрації права приватної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять у приватну власність.

4. Власники (користувачі) існуючих на день набрання чинності цим Законом меліоративних систем та лінійних комунікацій, прокладених на чужих земельних ділянках (їх частинах), щодо яких не встановлено відповідних сервітутів, або уповноважені ними особи набувають безоплатні особисті сервітути строком на тридцять років. Якщо меліоративні системи та лінійні комунікації перебувають у користуванні, то їх користувач набуває право сервітуту на строк користування ними.

5. Власник об'єкта незавершеного будівництва або нерухомого майна, крім передбаченого у пункті 4 цього розділу, розташованого на земельній ділянці, яка йому не належить, або власник земельної ділянки, на якій розташоване таке нерухоме майно або розташований такий об'єкт незавершеного будівництва, вправі вимагати у судовому порядку продажу земельної ділянки разом із нерухомим майном чи об'єктом незавершеного будівництва на прилюдних торгах, якщо:

1) вартість земельної ділянки та вартість розташованого на ній об'єкта є зіставними;

2) продаж не завдасть істотної шкоди інтересам відповідача та членів його сім'ї.

Рішення суду про задоволення позову повинно містити визначення відсотків, у яких повинна бути розподілена сума, отримана від продажу земельної ділянки разом із розташованим на ній об'єктом нерухомості.

Держава та територіальна громада можуть скористатися правом, передбаченим у цьому пункті, після закінчення шести місяців з дня набрання чинності цим Законом.

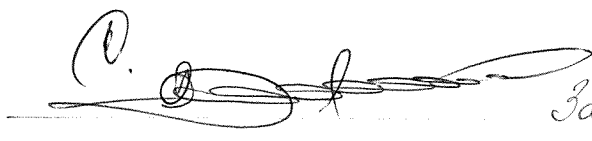
6. Якщо на день набрання чинності цим Законом земельні ділянки, визначені пунктами 1–4 цього розділу, не сформовано, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

7. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їхніх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради
України**

Д. РАЗУМКОВ



Забавський С.О.



Головна > Обговорення проектів НПА

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди»

Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди»

1. Розробник:

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2. Стислий виклад змісту проекту:

Метою прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди» є забезпечення єдності юридичної долі земельних ділянок та розташованих на них будинків, будівель і споруд, що сприятиме розвитку цивільного обороту.

3. Спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект акта, пояснювальна записка та аналіз регуляторного впливу оприлюднено на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

4. Строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:

Зауваження та пропозиції приймаються протягом місяця.

5. Зауваження та пропозиції надсилати на адресу:

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту Закону України «Про внесення змін до деяких
законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на
них будинки, будівлі і споруди»

I. Визначення проблеми

Статтею 120 Земельного кодексу України визначено порядок переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду. Також на сьогодні законодавством передбачено можливість набуття права власності на нерухоме майно, збудоване на чужій земельній ділянці (наприклад, орендованій).

Внаслідок цього можуть виникати ситуації, коли нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці державної чи комунальної власності, не належить власнику землі, тобто органам державної влади або органам місцевого самоврядування, уповноваженим на розпорядження такими землями відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Тобто фактичний стан справ перестав відповідати юридичному. Адже формальний власник земельної ділянки, по суті, перестав бути таким фактично: можливість володіти, користуватися і навіть розпоряджатися земельною ділянкою перейшла до власника будинку, будівлі або споруди.

Невідповідність фактичного стану справ його юридичному оформленню спричинює численні проблеми. Здійснювати право власності як на нерухомість, так і на земельну ділянку стає часто неможливим, оскільки нерухомість і земельні ділянки не є повноцінними об'єктами обороту. Добросовісні власники нерухомості, які оформлюють хоча б право оренди на зайняті земельні ділянки, перебувають у менш вигідному становищі, ніж недобросовісні, які цього не роблять, – як результат, спотворюється конкуренція. Водночас ті власники нерухомості, які бажають отримати земельну ділянку у власність, стикаються з майже нездоланими перешкодами: окрім несення витрат на придбання ділянки, вони змушені витрачати ресурси на подолання бюрократичних і корупційних бар'єрів.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

II. Цілі державного регулювання

Ціллю державного регулювання є забезпечення єдності юридичної долі земельних ділянок та розташованих на них будинків, будівель і споруд.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	Продовження існування ситуації, коли власники об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках державної чи комунальної власності, не оформлюють належним чином права користування на такі земельні ділянки. Недонадходження до місцевих бюджетів внаслідок ухилення власниками об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної чи комунальної власності, на які не оформлено права користування на такі земельні ділянки, від плати за землю
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Проект акта дасть змогу істотно зменшити кількість проблемних і конфліктних ситуацій, що виникають сьогодні при використанні нерухомості, розташованої на земельних ділянках державної чи комунальної власності. Забудовані земельні ділянки будуть залучені до оподаткування, власники нерухомості зможуть отримати земельні ділянки під своєю нерухомістю у власність, що позитивно вплине на здійснення господарської діяльності та інвестиційний клімат

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей
Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	При збереженні існуючого правового регулювання проблема не вирішується	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Припинення існування ситуації, коли власники об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках державної чи комунальної власності, роками не оформлюють права на такі земельні ділянки і, відповідно, уникають зобов'язання зі сплати за землю (земельного податку та орендної плати). Збільшення надходжень до відповідних бюджетів за рахунок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомості та залучення	Відсутні

	відповідних земельних ділянок до оподаткування земельним податком. Недопущення розділення права власності на будівлі чи споруди і на земельну ділянку, на якій вони розташовані	
--	---	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	При збереженні існуючого правового регулювання проблема не вирішується	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Безоплатна передача прав власності на земельні ділянки під жилими будинками (крім багатоквартирних) та індивідуальними гаражами. Власники житлових, садових, дачних будинків та гаражів отримають відповідні земельні ділянки у власність безпосередньо на підставі закону, що істотно зменшить корупційні ризики і позитивно вплине на якість життя громадян	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі і середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	—	—	—	—
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	—	—	—	—

Оцінку впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання неможливо визначити у зв'язку з тим, що у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості, що дають змогу визначити таку кількість суб'єктів (оскільки земельні ділянки і нерухоме майно, що відмінне від земельної ділянки, є різними об'єктами для реєстрації) та їх розподіл на групи за розміром.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	При збереженні існуючого правового регулювання проблема не вирішується	Відсутні
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Створення швидкого, простого і надійного механізму поєднання в одній особі власника земельної ділянки та власника розташованої на ній нерухомості при дотриманні всіх гарантій права власності у ситуації, коли «розщеплення» права на землю та нерухомість вже відбулося. Зменшення спірних ситуацій між органами державної влади та органами місцевого самоврядування і власниками нерухомого майна щодо оформлення прав на земельні ділянки державної і комунальної власності. Можливість купівлі земельних ділянок державної і комунальної власності під об'єктами нерухомого майна з розстроченням платежу у разі, якщо ціна продажу перевищує 500 тисяч гривень	Відсутні

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)	0
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)	0

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала	
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	1	При збереженні існуючого правового регулювання проблема не вирішується	
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	4	Створення передумов для належного оформлення прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, сплати плати за землю за такі земельні ділянки. Реалізація вказаних заходів дасть змогу істотно зменшити кількість проблемних і конфліктних ситуацій, що виникають сьогодні при використанні нерухомості на чужих земельних ділянках	
Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	1	Відсутні	Проблема продовжує існувати
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта		Відсутні	Проблема існувати не буде

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	Існування проблеми	X
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Вирішення проблеми	0

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Проект акта виключає вказівки на можливість набуття права власності на будівлі та споруди, збудовані на чужій земельній ділянці. За загальним правилом, все збудоване на земельній ділянці має бути власністю лише власника ділянки. Це правило поширюється і на відносини суперфіція – він повинен передбачати лише право користування (а не право власності) на збудоване нерухоме майно користувачем земельної ділянки.

Крім того, законопроектом пропонується створити правовий механізм поєднання в одній особі власника земельної ділянки та власника розташованої на ній нерухомості, причому такий, що не ставився б у залежність від наявності згоди між ними. Пропонується, щоб, за загальним правилом, такий механізм передбачав можливість власника земельної ділянки або власника розташованої на ній нерухомості вимагати продажу ділянки з нерухомістю як єдиного цілого на аукціоні (прилюдних торгах) з відповідним розподілом отриманих грошей між власником земельної ділянки та власником нерухомості.

Винятком з цього правила має бути ситуація з існуючими жилими будинками (крім багатоквартирних) та індивідуальними гаражами, що розташовані на державних або комунальних землях. Враховуючи, що законодавство передбачає право на безоплатну приватизацію земельних ділянок під цими об'єктами, видається, що земельні ділянки повинні перейти у власність власників відповідної нерухомості за законом («автоматично») і безоплатно.

Земельні ділянки під багатоквартирними будинками є іншим винятком, який потребує розроблення окремого законодавчого рішення.

З метою уникнення тривалих суперечок та для того, щоб надати можливість відповідним суб'єктам планувати господарську діяльність, пропонується надати власникам нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної чи комунальної власності, можливість викупу таких земельних ділянок з розстроченням платежу у разі, якщо ціна продажу перевищує 500 тисяч гривень.

Вбачається, що добровільний викуп власником нерухомості існуючої під його нерухомістю земельної ділянки дасть більший економічний ефект для бюджетів, ніж примусовий продаж ділянки з нерухомістю на аукціоні за вищою

ціною за рахунок відсутності витрат ресурсів на забезпечення такого продажу (судовий розгляд, виконавче провадження).

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Додаткові витрати на виконання вимог регуляторного акта з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відсутні.

Збільшення надходжень до відповідних бюджетів за рахунок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомості та залучення відповідних земельних ділянок до оподаткування платою за землю.

Витрати з державного або місцевих бюджетів не передбачаються у зв'язку з тим, що запропоноване регулювання не передбачає розроблення та придбання окремих електронних ресурсів, додаткового програмного забезпечення та інших витрат.

Тест малого підприємництва також не розроблявся із зазначених причин.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акта пропонується не обмежувати у часі, оскільки процес набуття земельних ділянок державної і комунальної власності громадянами та юридичними особами і, відповідно, оформлення прав користування і власності на такі земельні ділянки здійснюється постійно.

Крім того, термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства після його офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прийняття проекту акта дасть змогу створити передумови для належного оформлення прав власності та/або користування на земельні ділянки державної та комунальної власності, що знаходяться під об'єктами нерухомого майна.

Збільшення надходжень до відповідних бюджетів за рахунок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомості та залучення відповідних земельних ділянок до оподаткування платою за землю.

Розмір коштів, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, не змінюватиметься.

Дія регуляторного акта поширюватиметься на фізичних та юридичних осіб, суб'єктів господарювання, які мають у власності та/або у користуванні земельні ділянки та/або бажають придбати у власність чи користування такі земельні ділянки, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, уповноважені розпоряджатися земельними ділянками державної та комунальної власності відповідно.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень регуляторного акта – високий, оскільки повідомлення про оприлюднення, проект акта та аналіз регуляторного впливу акта розміщено на офіційному сайті Держгеокадастру (<https://land.gov.ua>).

Показниками результативності проекту регуляторного акта будуть:

кількість викуплених земельних ділянок державної і комунальної власності під об'єктами нерухомого майна, розташованими на таких земельних ділянках;
кількість переданих у користування земельних ділянок державної і комунальної власності під об'єктами нерухомого майна, розташованими на таких земельних ділянках;
розмір надходжень до місцевих бюджетів від плати за землю.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися після набрання чинності цим регуляторним актом шляхом статистичного аналізу показників.

Повторне відстеження буде здійснено через рік після набрання чинності регуляторним актом, у результаті якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення не врегульованих та проблемних питань шляхом аналізу якісних показників дії цього акта ці питання буде врегульовано шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження буде здійснюватися раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюватимуться із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, – статистичні дані.

В. о. Голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди

Верховна Рада України **п о с т а н о в л я є**:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40, ст. 356):

- 1) у частині другій статті 375 слово «ним» замінити словами «на ній»;
- 2) частини третю – шосту статті 376 виключити;
- 3) у статті 415:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Землекористувач має право користування будівлями (спорудами), спорудженими на земельній ділянці, переданій йому для забудови.»;

частину третю виключити;

4) статтю 417 викласти в такій редакції:

«1. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки має право вимагати від користувача будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки у стан, у якому вона була до надання її у користування.».

2. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3, ст. 27):

- 1) статті 26, 41, 87, 88 і 89 виключити;
- 2) частину дев'яту статті 79¹ виключити;
- 3) частини дев'яту та десятую статті 128 викласти в такій редакції:

«9. У разі якщо ціна земельної ділянки перевищує 500 тисяч гривень, власник нерухомого майна має право здійснити оплату за викуп земельної ділянки з розстроченням платежу протягом семи років за умови, що перший платіж

становитиме не менш як 500 тисяч гривень, а решта платежів вноситиметься щороку рівними частинами з можливістю дострокової сплати.

10. У разі відмови у продажу земельної ділянки особа, зацікавлена у придбанні земельної ділянки у власність, може вимагати укладення договору купівлі-продажу у судовому порядку.».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Особи, які набули право користування земельними ділянками до набрання чинності цим Законом, можуть набувати право власності на нерухоме майно, зведене на таких земельних ділянках, відповідно до правил, що існували до дня набрання чинності цим Законом.

3. Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких на день набрання чинності цим Законом розташовано житлові, садові, дачні будинки (крім багатоквартирних) та індивідуальні гаражі, з дня набрання чинності цим Законом вважаються власністю осіб, що є власниками будинків та гаражів, крім випадків, коли згідно із законом земельна ділянка не може бути передана у приватну власність.

Цей Закон є підставою для державної реєстрації права приватної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять у приватну власність.

4. Власники (користувачі) існуючих на день набрання чинності цим Законом меліоративних систем та лінійних комунікацій, прокладених на чужих земельних ділянках (їх частинах), щодо яких не встановлено відповідних сервітутів, або уповноважені ними особи набувають безоплатні особисті сервітути строком на тридцять років. Якщо меліоративні системи та лінійні комунікації перебувають у користуванні, то їх користувач набуває право сервітуту на строк користування ними.

5. Власник об'єкта незавершеного будівництва або нерухомого майна, крім передбаченого у пункті 4 цього розділу, розташованого на земельній ділянці, яка йому не належить, або власник земельної ділянки, на якій розташоване таке нерухоме майно або розташований такий об'єкт незавершеного будівництва, вправі вимагати у судовому порядку продажу земельної ділянки разом із нерухомим майном чи об'єктом незавершеного будівництва на прилюдних торгах, якщо:

1) вартість земельної ділянки та вартість розташованого на ній об'єкта є зіставними;

2) продаж не завдасть істотної шкоди інтересам відповідача та членів його сім'ї.

Рішення суду про задоволення позову повинно містити визначення відсотків, у яких повинна бути розподілена сума, отримана від продажу земельної ділянки разом із розташованим на ній об'єктом нерухомості.

Держава та територіальна громада можуть скористатися правом, передбаченим у цьому пункті, після закінчення шести місяців з дня набрання чинності цим Законом.

6. Якщо на день набрання чинності цим Законом земельні ділянки, визначені пунктами 1–4 цього розділу, не сформовано, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

7. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їхніх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради
України**

Д. РАЗУМКОВ

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди»

[illegible]

5. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. 6. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене. ...	Норму виключено. Норму виключено. ...
Стаття 415. Права та обов'язки землекористувача ... 2. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. 3. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). ...	Стаття 415. Права та обов'язки землекористувача ... 2. Землекористувач має право користування будівлями (спорудами), спорудженими на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Норму виключено. ...
Стаття 417. Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою 1. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі	Стаття 417. Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою 1. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки має право вимагати від користувача будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

(споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. 2. Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.	Норму виключено.
Земельний кодекс України	
Стаття 26. Використання земельних ділянок з меліоративними системами Земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.	Норму виключено.
Стаття 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів 1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів	Норму виключено.

виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. 2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.	
Стаття 79¹. Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав ... 9. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. ...	Стаття 79¹. Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав ... Норму виключено. ...
Стаття 87. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку 1. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду.	Норму виключено.

Стаття 88. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності 1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку. 2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально. 3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації. 4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки. 5. Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.	Норму виключено.
---	--------------------------------

6. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.	
Стаття 89. Спільна сумісна власність на земельну ділянку 1. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. 2. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: а) подружжя; б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; в) співвласників жилого будинку. 3. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. 4. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. 5. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.	Норму виключено.
Стаття 128. Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам ...	Стаття 128. Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам ...

9. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України. 10. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді. ...	9. У разі, якщо ціна земельної ділянки перевищує 500 тисяч гривень, власник нерухомого майна має право здійснити оплату за викуп земельної ділянки з розстроченням платежу протягом 7 років, за умови, що перший платіж складатиме не менш як 500 тисяч гривень, а решта платежів вноситимуться щорічно рівними частинами з можливістю дострокової сплати. 10. У разі відмови у продажу земельної ділянки особа, зацікавлена у придбанні земельної ділянки у власність, може вимагати укладення договору купівлі-продажу у судовому порядку. ...
---	---

В. о. Голови Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

«__» _____ 2021 р.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих
актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані
на них будинки, будівлі і споруди»

1. Мета

Метою прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо власності на земельні ділянки та розташовані на них будинки, будівлі і споруди» є забезпечення єдності юридичної долі земельних ділянок та розташованих на них будинків, будівель і споруд, що сприятиме розвитку цивільного обороту.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Статтею 120 Земельного кодексу України та іншими нормами чинного законодавства визначено порядок переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду. Втім, правила про «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі (споруди) діяли не завжди. Також на сьогодні законодавством передбачено можливість набуття права власності на нерухоме майно, збудоване на чужій земельній ділянці (наприклад, орендованій).

Внаслідок цього можуть виникати ситуації, коли нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці державної чи комунальної власності, не належить власнику землі, тобто державі або територіальній громаді.

Тобто фактичний стан справ перестав відповідати юридичному. Адже формальний власник земельної ділянки, по суті, перестав бути таким фактично: можливість володіти, користуватися і навіть розпоряджатися земельною ділянкою перейшла до власника будинку, будівлі або споруди.

Невідповідність фактичного стану справ юридичному оформленню спричинює численні проблеми. Здійснювати право власності як на нерухомість, так і на земельну ділянку стає часто неможливим, оскільки нерухомість і земельні ділянки не є повноцінними об'єктами обороту. Добросовісні власники нерухомості, які оформлюють хоча б право оренди на зайняті земельні ділянки, перебувають у менш вигідному становищі, ніж недобросовісні, які цього не роблять, – як результат, спотворюється конкуренція. Водночас ті власники нерухомості, які бажають отримати земельну ділянку у власність, стикаються з майже нездоланими перешкодами: окрім несення витрат на придбання ділянки, вони змушені витрачати ресурси на подолання бюрократичних і корупційних бар'єрів.

Завданнями законопроекту є:

недопущення розділення права власності на будівлі чи споруди і земельну ділянку, на якій вони розташовані, у майбутньому;

створення швидкого, простого і надійного механізму поєднання в одній особі власника земельної ділянки та власника розташованої на ній нерухомості при дотриманні всіх гарантій права власності у ситуації, коли «розщеплення» права на землю та на нерухомість вже відбулося;

залучення до обороту земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, що належать різним особам;

істотне збільшення надходжень до відповідних бюджетів за рахунок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомості та залучення відповідних земельних ділянок до оподаткування земельним податком.

3. Основні положення проекту акта

Проект акта виключає вказівки на можливість набуття права власності на будівлі та споруди, збудовані на чужій земельній ділянці. За загальним правилом, все збудоване на земельній ділянці має бути власністю власника земельної ділянки. Це правило слід поширити і на відносини суперфіція – він повинен передбачати лише право користування (а не право власності) на збудоване нерухоме майно користувачем земельної ділянки.

Крім того, законопроект пропонується створити правовий механізм поєднання в одній особі власника земельної ділянки та власника розташованої на ній нерухомості, причому такий, що не ставився б у залежність від наявності згоди між ними. Пропонується, щоб, за загальним правилом, такий механізм передбачав можливість власника земельної ділянки або власника розташованої на ній нерухомості вимагати продажу ділянки з нерухомістю як єдиного цілого на аукціоні (прилюдних торгах) з відповідним розподілом отриманих грошей між власником земельної ділянки та власником нерухомості.

Винятком з цього правила має бути ситуація з існуючими жилими будинками та індивідуальними гаражами, що розташовані на державних або комунальних землях. Земельні ділянки повинні перейти у власність власників відповідної нерухомості за законом («автоматично») і безоплатно.

Земельні ділянки під багатоквартирними будинками є іншим винятком, який потребує розроблення окремого законодавчого рішення.

З метою уникнення тривалих суперечок та для того, щоб надати можливість відповідним суб'єктам планувати господарську діяльність, пропонується надати власникам нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної чи комунальної власності, можливість викупу таких земельних ділянок. Щоб заохотити викуп, пропонується передбачити можливість розстрочення платежу до семи років (у разі якщо ціна земельної ділянки перевищує 500 тисяч гривень).

Вбачається, що добровільний викуп власником нерухомості існуючої під його нерухомістю земельної ділянки дасть більший економічний ефект для бюджетів, ніж примусовий продаж ділянки з нерухомістю на аукціоні за вищою ціною за рахунок відсутності витрат ресурсів на забезпечення такого продажу (судовий розгляд, виконавче провадження).

4. Правові аспекти

У цій сфері правового регулювання діють:

Земельний кодекс України;

Цивільний кодекс України;

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту акта не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджету.

Реалізація проекту Закону дасть змогу сформувати та залучити до оподаткування земельним податком практично всі забудовані земельні ділянки, що приносить додатково десятки мільярдів гривень щороку. Крім того, прийняття проекту Закону дасть змогу отримати істотні надходження від продажу земельних ділянок державної та комунальної власності під чужим нерухомим майном.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

Проект акта не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій.

7. Оцінка відповідності

Положення проекту акта:

не стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

не стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

не впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

не містять ризиків вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

не створюють підстав для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація вказаних заходів дасть змогу істотно зменшити кількість проблемних і конфліктних ситуацій, що виникають сьогодні при використанні нерухомості на чужих земельних ділянках.

Забудовані земельні ділянки будуть залучені до оподаткування, власники нерухомості зможуть отримати земельні ділянки під своєю нерухомістю у власність, що позитивно вплине на здійснення господарської діяльності та інвестиційний клімат.

Власники житлових, садових, дачних будинків та гаражів отримають відповідні земельні ділянки у власність безпосередньо на підставі закону, що істотно зменшить корупційні ризики і позитивно вплине на якість життя громадян, сприятиме розвитку ринку нерухомості.

Наслідком реалізації положень цього Закону стане також суттєве зміцнення матеріальної бази місцевого самоврядування за рахунок додаткових надходжень

від земельного податку та коштів від продажу вже фактично втрачених для громад забудованих земель.

Критеріями оцінки ефективності реалізації проекту акта можна буде вважати кількість проведених операцій з державної реєстрації права приватної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які з огляду на проект Закону переходять у приватну власність.

Проект акта є регуляторним актом, оскільки кількість суб'єктів господарювання не обмежено. Дія регуляторного акта поширюватиметься на фізичних та юридичних осіб, які мають у власності об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках державної чи комунальної власності.

В. о. Голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

«___» _____ 2021 р.

ПРОГНОЗ ВПЛИВУ
реалізації проекту акта на ключові інтереси заінтересованих сторін

1. Проектом акта розроблено з метою забезпечення єдності юридичної долі земельних ділянок та розташованих на ній будівель і споруд, що сприятиме розвитку цивільного обороту.

Проектом акта виключаються положення законодавства стосовно можливість набуття права власності на будівлі та споруди, збудовані на чужій земельній ділянці. За загальним правилом, все збудоване на земельній ділянці може стати власністю лише власника ділянки. Це правило поширюється і на відносини суперфіцію – він повинен передбачати лише право користування (а не право власності) на збудоване нерухоме майно користувачем земельної ділянки.

2. Прогноз впливу на ключові інтереси заінтересованих сторін:

Заінтересована сторона	Ключовий інтерес	Очікуваний (позитивний чи негативний) вплив на ключовий інтерес із зазначенням передбачуваної динаміки змін основних показників (у числовому або якісному вимірі)		Пояснення (чому саме реалізація акта призведе до очікуваного впливу)
		короткостроковий вплив (до року)	середньостроковий вплив (більше року)	
Громадяни	Передача прав власності на земельні ділянки під жилими будинками (крім багатоквартирних) та індивідуальними гаражами безоплатно «автоматично», тобто в сила закону.	Позитивний Власники садибних, садових будинків та гаражів отримають відповідні земельні ділянки у власність безпосередньо на підставі закону, що істотно зменшить корупційні ризики і позитивно вплине на якість життя громадян.	Позитивний Власники садибних, садових будинків та гаражів отримають відповідні земельні ділянки у власність безпосередньо на підставі закону, що істотно зменшить корупційні ризики і позитивно вплине на якість життя громадян.	Проектом акта передбачається, що громадянам власникам жилих будинків (крім багатоквартирних) та індивідуальних гаражів, що розташовані на земельних ділянках державної та комунальної власності, такі земельні ділянки будуть передані у їх власність безпосередньо законом («автоматично») і безоплатно. Власники земельних ділянок стануть платниками податку на землю, що збільшить надходження до місцевих бюджетів.

Власники нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної та комунальної власності.	Створення швидкого, простого, надійного механізму поєднання права власності на ділянку та розміщену на ній нерухомість в однієї особи при дотриманні всіх гарантій права власності у ситуації, коли «розщеплення» права на землю та нерухомість вже відбулося.	Позитивний Зменшення спірних ситуацій між органами державної влади та органами місцевого самоврядування і власниками нерухомого майна щодо оформлення прав на земельні ділянки державної і комунальної власності. Можливість купівлі земельних ділянок державної і комунальної власності під об'єктами нерухомого майна з розстроченням платежу у разі, якщо ціна продажу перевищує 500 тисяч гривень.	Позитивний Зменшення спірних ситуацій між органами державної влади та органами місцевого самоврядування і власниками нерухомого майна щодо оформлення прав на земельні ділянки державної і комунальної власності. Можливість купівлі земельних ділянок державної і комунальної власності під об'єктами нерухомого майна з розстроченням платежу у разі, якщо ціна продажу перевищує 500 тисяч гривень.	Пропонується надати власникам нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної та комунальної власності, можливість викупити такі земельні ділянки з розстроченням платежу у разі, якщо ціна продажу перевищує 500 тисяч гривень. Добровільний викуп власником нерухомості розміщеної під ним земельної ділянки дасть більший економічний ефект для бюджетів, ніж примусовий продаж ділянки з нерухомістю на аукціоні за вищою ціною за рахунок відсутності витрат ресурсів на забезпечення такого продажу (судовий розгляд, виконавче провадження).
Органи місцевого самоврядування та органи державної влади	Усунення розділення права власності на будівлі чи споруди і земельну ділянку, на якій вони розташовані.	Позитивний Мінімізація ситуації, коли власники об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної та комунальної власності, роками не оформлюють права на такі земельні ділянки, і відповідно, уникають сплати плати за землю (земельного податку та орендної плати).	Позитивний Залучення до обороту земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, що належать різним особам. Збільшення надходження до відповідних бюджетів за рахунок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомості та залучення відповідних земельних	Проектом акта пропонується створити правовий механізм поєднання в одній особі власника земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості, причому такий, що не ставився б у залежність від наявності згоди між ними. Пропонується можливість власника земельної ділянки або розташованої на ній нерухомості вимагати продажу ділянки з нерухомістю як

			ділянок до оподаткування платою за землю.	єдиного цілого на аукціоні (прилюдних торгах) з відповідним розподілом отриманих грошей між власниками земельної ділянки та нерухомості.
--	--	--	---	--