



## Порівняльна таблиця до проекту Закону України

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)

**Реєстраційний  
№ 0850**

1

**Автор(и):**

Народні депутати України Алексєєв І.С., Лунченко В.В.,  
Сторожук Д.А., Кулініч О.І., Бакуменко О.Б.

**(Друге читання)**

**Автори остаточної редакції:**

Народні депутати України - члени Комітету з питань аграрної та земельної  
політики

**Дата розгляду в комітеті:**

2.12.2020

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
0.	Проект			Проект
1.	<b>ЗАКОН УКРАЇНИ</b>			<b>ЗАКОН УКРАЇНИ</b>
2.	<b>Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)</b>			<b>Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості</b>
3.	Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:			Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:
4.	І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:			І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:
5.	1. Частину другу статті 120 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти у такій редакції:	<p><b><u>-І- Н.д.Нагасєвський А.С. (Реєстр.картка №318)</u></b>  <b><u>Н.д.Чернявський С.М. (Реєстр.картка №138)</u></b>  <b><u>Н.д.Тарасов О.С. (Реєстр.картка №297)</u></b>  <b><u>Н.д.Кулініч О.І. (Реєстр.картка №147)</u></b></p> <p>1. Пункт 1 викласти у такій редакції:  «І. Статтю 120. Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:  «Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на жилий будинок, іншу будівлю або споруду (крім багатоквартирного)  1. У разі набуття на підставі укладеної відповідної цивільної правової угоди або у порядку спадкування, права власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, яка розміщена на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об'єктів нерухомого майна до набувача таких об'єктів.</p>	Враховано частково	<p>1. Статтю 120 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:  «Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній  1. У разі набуття на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього</p>

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
		<p>2. У разі набуття окремої частки у праві власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, що перебувала у приватній власності попереднього власника право власності на земельну ділянку одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві власності на такі об'єкти нерухомого майна.</p> <p>3. У разі набуття права власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває в оренді у попереднього власника, до набувача одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщені ці об'єкти, на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що були у попереднього власника жилого будинку, іншої будівлі або споруди, розміщеної на земельній ділянці, крім випадків, встановлених частиною четвертою цієї статті. Волевиявлення орендодавця та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагається.</p> <p>4. У разі набуття окремої частки у праві власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду чи її окрему частину, якщо такий об'єкт нерухомого майна розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодовувати орендарю частину орендної плати пропорційно до його частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна.</p> <p>Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором між ними або рішенням суду.</p> <p>5. У випадках, визначених частинами першою – третьою цієї статті, документи, що підтверджують набуття права власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.</p> <p>6. Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на</p>		<p>власника таких об'єктів до набувача таких об'єктів, без зміни її цільового призначення.</p> <p>2. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що перебував у приватній власності її попереднього власника, право власності на земельну ділянку, на якій розміщені такий об'єкт, одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві спільної власності на такий об'єкт, крім випадку, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо попередньому власнику у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому розмірі.</p> <p>3. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника, до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника <b>такого</b> об'єкта крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті. Волевиявлення орендодавця (власника) та внесення змін до договору оренди землі,</p>

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
		<p>яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна.</p> <p>Укладення договору, що передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.</p> <p>7. Вимоги частин першої – п'ятої цієї статті не поширюються на випадки переходу права власності або права оренди на земельну ділянку, на якій розміщені жилий будинок інша будівля або споруда, у разі, якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді попереднього власника жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди.</p> <p>8. У разі набуття права власності на жилий будинок, розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).</p> <p>9. Якщо жилий будинок інша будівля або споруда розміщені на земельній ділянці державної або комунальної власності, яка не перебуває у користуванні, набувач таких об'єктів нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.</p> <p>Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов'язаний передати земельну ділянку у</p>		<p>емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагаються. Про перехід відповідного права його суб'єкт зобов'язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію.</p> <p>4. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов'язаний відшкодовувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на такий об'єкт.</p> <p>Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.</p> <p>5. У випадках, визначених частинами першою – третьою цієї статті, документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, є підставою</p>

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
		<p>власність або оренду набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом.</p> <p>Пропущення строку подання зазначеного клопотання не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об'єкта нерухомого майна у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт нерухомого майна.</p> <p>10. У разі набуття права власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду особами, які не можуть мати земельні ділянки у власності, вони набувають право користування земельною ділянкою, на якій розміщені такі об'єкти нерухомого майна, на праві оренди у порядку, встановленому цим Кодексом.</p> <p>11. У разі набуття права власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду, які розміщені на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, особами, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві, вони набувають таку земельну ділянку із земель державної або комунальної власності у власність або в оренду. Набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.</p> <p>Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, та передати її у власність або в оренду набувачу (власнику) такого об'єкта нерухомого майна.</p> <p>Пропущення строку подання зазначеного клопотання не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об'єкта нерухомого майна у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт нерухомого майна.</p>		<p>для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт.</p> <p>6. Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, пов'язане з переходом права приватної власності на земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт.</p> <p>Укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.</p> <p>7. Вимоги частин першої – шостої цієї статті не поширюються на випадки переходу права власності або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, у разі якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника об'єкта нерухомого майна (жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі</p>

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

12. У разі набуття частки у праві власності на жилий будинок іншу будівлю або споруду чи її частину, що розміщена на земельній ділянці, яка перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування своєї частини об'єктів нерухомого майна. Порядок користування земельною ділянкою таким набувачем визначається договором між ним та землекористувачем (володільцем).

У разі недосягнення згоди щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою між набувачем та землекористувачем (володільцем) такий порядок визначається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

13. У разі набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва перехід прав на земельну ділянку, на якій розміщений цей об'єкт, здійснюється за правилами, встановленими цією статтею, за умови державної реєстрації права власності на такий об'єкт у порядку, визначеному законом».

6. «2. Якщо жилий будинок (крім багатоквартирного), будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, а набувач не може використовувати земельну ділянку на такому праві, земельна ділянка переходить до набувача на іншому речовому праві.

або споруди), об'єкта незавершеного будівництва.

8. У разі набуття права власності на жилий будинок, розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки, площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).

9. Якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом.

Пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) такого об'єкта у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

7. Набувач протягом 10 днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості зобов'язаний звернутися до власника земельної ділянки з пропозицією передати йому у користування земельну ділянку під об'єктом нерухомості, що належить йому на праві власності. Власник зобов'язаний прийняти таку пропозицію та письмово повідомити користувача земельної ділянки про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім випадків поєднання попереднього власника об'єкта нерухомості і користувача земельної ділянки, на якій його розміщено, в одній особі).
- 2- Н.д.Сольський М.Т. (Рєєстр.картка №346)**
- Статтю 120. Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:
- «1. Статтю 120. Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:
- «Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на інший об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного) іншу будівлю або споруду)
1. У разі набуття на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування, права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду), який розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об'єктів нерухомого майна до набувача таких об'єктів.
2. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду), що перебував у приватній власності її попереднього власника, право власності на земельну ділянку одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві

Враховано

10. У разі набуття на підставі вчиненого правочину права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, особою, яка не може мати таку земельну ділянку у власності, така особа має право вимагати передання їй власником земельної ділянки відповідної земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію на умовах, визначених набувачем права власності на такий об'єкт. У такому разі орендар або суперфіціарій зобов'язані відшкодовувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник.

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

спільної власності на такі об'єкти нерухомого майна, крім випадку, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо попередньому власнику у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю, споруду) належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі право власності переходить у такому розмірі.

3. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок іншу будівлю або споруду), розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію, у попереднього власника, до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщені цей об'єкт, на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що були у попереднього власника об'єкта нерухомого майна (жилого будинку, іншої будівлі або споруди), розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, встановлених частиною четвертою цієї статті. Волевиявлення орендодавця (власника) та внесення змін до договору оренди, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається. Про перехід відповідного права його суб'єкт зобов'язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію.

4. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду) чи її окрему частину, якщо такий об'єкт нерухомого майна розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію, у попереднього власника набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, договору емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна.

Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, яка перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором між ними або судовим рішенням.

5. У випадках, визначених частинами першою – третьою цієї статті, документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду), є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій він розміщений.

6. Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду), що пов'язане з переходом права приватної власності на земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна.

Укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, будівлю або споруду), що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.

7. Вимоги частин першої – шостої цієї статті не поширюються на випадки переходу права власності або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій



	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

розміщений об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), у разі, якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді, у користуванні на правах емпфітевзису, суперфіцію, с попереднього власника об'єкта нерухомого майна (жилого будинку, іншої будівлі або споруди).

8. У разі набуття права власності на жилий будинок розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).

9. Якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда) розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, яка не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом.

Пропущення строку подання зазначеного клопотання не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об'єкта

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

нерухомого майна у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт нерухомого майна

10. У разі набуття на підставі вчиненого правочину право власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок іншу будівлю) або споруду, що розміщений на земельній ділянці приватної власності, особою, яка не може мати таку земельну ділянку у власності, така особа має право вимагати передання йому власником земельної ділянки цієї земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію на умовах визначених набувачем права власності на об'єкти нерухомості. В такому випадку орендар, суперфіціарій зобов'язаний відшкодувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник.

11. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок іншу будівлю або споруду), який розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, особами, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві, вони набувають таку земельну ділянку із земель державної або комунальної власності у власність або в оренду. Набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, та передати її у власність або

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

в оренду набувачу (власнику) такого об'єкта нерухомого майна.

Пропущення строку подання зазначеного клопотання не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об'єкта нерухомого майна у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт нерухомого майна

12. У разі набуття частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду) чи її частину, який розміщений на земельній ділянці, яка перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування своєї частини об'єкта нерухомого майна. Порядок користування земельною ділянкою таким набувачем визначається договором між ним та землекористувачем.

У разі недосягнення згоди щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою між набувачем та землекористувачем такий порядок визначається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

13. У разі набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва перехід прав на земельну ділянку, на якій розміщений цей об'єкт, здійснюється за правилами, встановленими цією статтею, за умови державної реєстрації права власності на такий об'єкт у порядку, визначеному законом».

8. Не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомості, сторони зобов'язані розірвати договір, на підставі якого виникло право користування земельною ділянкою, а набувач зобов'язаний укласти договір з власником такої земельної ділянки.

11. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, особами, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві, вони набувають таку земельну

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

ділянку із земель державної або комунальної власності у власність або оренду. Набувач такого об'єкта зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, та передати її у власність або оренду набувачу (власнику) такого об'єкта.

Пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

12. У разі набуття частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування такого об'єкта. Порядок користування земельною ділянкою набувачем

9. Якщо земельна ділянка під об'єктом нерухомості перебуває у постійному користуванні, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою під таким об'єктом та передати її у користування власнику такого об'єкта.

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

10. Невиконання вимог, передбачених цією частиною, може бути оскаржене в судовому порядку».

11. 2. Частину третю статті 7 Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998 р., № 46-47, ст. 280) викласти у такій редакції:

**-3- Н.д.Нагасєвський А.С. (Рєсстр.картка №318)**  
**Н.д.Чернявський С.М. (Рєсстр.картка №138)**  
**Н.д.Тарасов О.С. (Рєсстр.картка №297)**  
**Н.д.Кулініч О.І. (Рєсстр.картка №147)**

Пункт 2 викласти в такій редакції:

"2. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 1998 р., № 46-47, ст. 280, 2008 р., № 27-28, ст. 253, №48, ст. 358; 2010 р., № 5, ст. 40; 2013 р., № 25, ст. 251):

1) Частину третю статті 7 замінити двома новими частинами такого змісту:

«3 У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває в оренді попереднього власника, до набувача одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщені ці об'єкти, на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що були у попереднього власника жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди, розміщені на земельній ділянці, крім випадків, встановлених частиною четвертою цієї статті. Волевиявлення орендодавця та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

Враховано частково

визначається договором між ним та землекористувачем.

У разі недосягнення згоди між набувачем та землекористувачем щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою такий порядок визначається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

13. У разі набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва перехід прав на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт, здійснюється за правилами, встановленими цією статтею, за умови державної реєстрації права власності на такий об'єкт у порядку, визначеному законом».

4. Частину третю статті 7 Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2010 р., № 5, ст. 40; 2019 р., № 48, ст. 325) замінити трьома новими частинами такого змісту:

«У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника на праві оренди, до набувача такого об'єкту одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах встановлених для попереднього власника зазначеного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті, а також з урахуванням вимог частини тринадцятої статті 120 Земельного кодексу України. Волевиявлення орендодавця та внесення

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

У разі набуття окремої частки у праві власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду чи її окрему частину, якщо такий об'єкт нерухомого майна розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю частину орендної плати пропорційно до його частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна.

Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором між ними або рішенням суду»;

2) статтю 8<sup>1</sup> викласти в такій редакції:

«Стаття 8<sup>1</sup>. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу».

12. «До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право на оренду цієї земельної ділянки. Перехід права на оренду земельної ділянки здійснюється в порядку, передбаченому Земельним кодексом України».

змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю частину орендної плати пропорційно до його частки у праві власності на такий об'єкт.

Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду».

Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

У зв'язку з цим частину четверту вважати частиною шостою.

13. 3. Частину першу статті 377 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) доповнити новим реченням такого змісту:

**-4- Н.д.Нагасівський А.С. (Ресстр.картка №318)**  
**Н.д.Чернявський С.М. (Ресстр.картка №138)**  
**Н.д.Тарасов О.С. (Ресстр.картка №297)**  
**Н.д.Кулініч О.І. (Ресстр.картка №147)**

"3. Пункт 3 викласти в такій редакції:

«3. Статтю 377 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) викласти в такій редакції:

«Стаття 377. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, чи об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, одночасно переходить право приватної власності, право користування на земельною ділянкою, на якій розміщений житловий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда, об'єкт незавершеного будівництва, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомого майна у порядку, визначеному Земельним кодексом України.

2. Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

**-5- Н.д.Сольський М.Т. (Ресстр.картка №346)**

3. Статтю 377 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р.,

Враховано частково

2. Статтю 377 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) викласти в такій редакції:

«Стаття 377. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житлий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

1. До особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, одночасно переходить право приватної власності, право користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомого майна, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України».

Враховано

	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
--	--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---

№№ 40-44, ст. 356) викласти в такій редакції:  
«Стаття 377. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на інший об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, будівлю або споруду), чи об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

1. До особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, одночасно переходить право приватної власності, право користування на земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомого майна у порядку та на умовах, визначеному Земельним кодексом України.

14. «Перехід права користування на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, що розміщені на ній, здійснюється в порядку, встановленому законом».

**-6- Н.д.Сольський М.Т. (Ресстр.картка №346)**

Частину сьому статті 37 Закону України «Про іпотеку» доповнити словами «та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки.»

Враховано

3. Частину сьому статті 37 Закону України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313; 2006 р., № 116, ст. 134; 2013 р., № 25, ст. 251; 2018 р., № 46, ст. 368) доповнити словами «та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки».

15. II. Прикінцеві положення

16. 1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

**-7- Н.д.Сольський М.Т. (Ресстр.картка №346)**

Пункт 1. Розділу II викласти в такій редакції: «Цей Закон набирає чинності через місяць з дня його опублікування.»

Враховано

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності через місяць з дня його опублікування.



	Редакція, прийнята у першому читанні	Пропозиції та поправки до проекту	Висновки, обґрунтування	Законопроект, запропонований головним комітетом в остаточній редакції
17.	2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:			2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:
18.	забезпечити прийняття нормативно-правових актів, що впливають із цього Закону;			забезпечити прийняття нормативно-правових актів, що впливають із цього Закону;
19.	привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;			привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
20.	забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.			забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.
21.	<b>Голова Верховної Ради</b>			
22.	<b>України</b>			



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: СОЛЬСЬКИЙ МИКОЛА ТАРАСОВИЧ

Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA10400000045673D00174DA201

Дійсний до: 14.07.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України  
№ 04-11/03-2020/241684 від 16.12.2020

293327