



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

## Комітет з питань аграрної та земельної політики

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-28-40

---

### Верховна Рада України

#### ВИСНОВОК

**На проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано)» (реєстр. № 5248)**

За дорученням Голови Верховної Ради України Разумкова Д.О. від 16.03.2021 Комітет на своєму засіданні 02.06.2021 (протокол № 64) розглянув проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано)», поданого народними депутатами України Фрісом І.П., Бужанським М.А., Штепою С.С. та іншими (реєстр. № 5248 від 15.03.2021).

02.02.2021 проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості) (реєстр. № 0850 від 29.08.2019) був прийнятий у другому читанні та в цілому як Закон. 03.02.2021 була зареєстрована Постанова про скасування рішення Верховної Ради України про прийняття в другому читанні та в цілому як закон проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості), яка очікує розгляду.

Враховуючи вищевикладене, народними депутатами України був поданий законопроект про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано) (реєстр. № 5248).

Метою законопроекту, як зазначається в Пояснювальній записці, є усунення прогалин у правовому регулюванні питань, пов'язаних з оформленням та переходом прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухоме майно (житловий будинок, будівлю або споруду), що розміщені на ній.

Проектом пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону

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

Досягнення мети законопроекту пропонується шляхом встановлення обов'язковості одночасного оформлення прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, будівлю або споруду), який на ній розташований, а також зворотній порядок одночасного переходу прав на нерухоме майно у випадку переходу прав на земельну ділянку на якій розташований вказане нерухоме майно (житловий будинок, будівля або споруда).

Пропонується уніфікувати вказані правила для переходу прав власності та всіх видів користування земельною ділянкою у випадку переходу права власності або права користування земельною ділянкою (сервітут, суперфіцій, емфітевзис (сільськогосподарські будівлі), постійне користування тощо) у разі набуття права власності на розташовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна (житловий будинок, будівлю або споруду) шляхом внесення змін до статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України.

Одночасно законом пропонується доповнити ст. 120 Земельного кодексу України новою частиною чотирнадцятою, відповідно до якої визначити, що предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду або окрему частку у праві спільної власності на такий об'єкт, об'єкт незавершеного будівництва), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності попереднього власника об'єкта нерухомого майна також переходить земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї).

Істотною умовою такого правочину є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкту нерухомого майна (окремої частки у праві власності на неї).

Відповідні зміни також вносяться до статті 377 Цивільного кодексу України, статті 7 Закону України «Про оренду землі». Такий підхід спрямований на конкретизацію норм та безспірність правового регулювання.

Таким чином, вказаний законопроект сприяє усуненню правових колізій та уніфікації процедур, пов'язаних з вдосконаленням порядку одночасного переходу прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на розташовані на ній житловий будинок, будівлю або споруду та чіткого визначення процедури оформлення вказаних прав та здійснення їх державної реєстрації.

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України не підтримує вирішення порушеного у законопроекті питання у запропонований спосіб.

Враховуючи вищевикладене, Комітет ухвалив висновок та прийняв рішення рекомендувати Верховній Раді України відповідно до статті 114 Регламенту Верховної Ради України проект Закону України «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України (щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташований)» (реєстр. № 5248 від 15.03.2021 р.) прийняти за основу та в цілому як Закон з техніко-юридичним доопрацюванням, зокрема, провести уточнення нумерації нової статті 31-4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відповідно до внесених змін на день прийняття закону.

Співдоповідачем від Комітету на пленарному засіданні Верховної Ради України визначено Голову Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики Сольського М.Т.

**Голова Комітету**

**М. СОЛЬСЬКИЙ**



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: СОЛЬСЬКИЙ МИКОЛА ТАРАСОВИЧ  
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA10400000045673D00174DA201  
Дійсний до: 14.07.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України  
№ 04-11/03-2021/185761 від 08.06.2021



529710