

# **Закон Украины Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости**

Настоящий Закон определяет правовые, организационные и финансовые основы регулирования общественных отношений, возникающих в процессе отчуждения земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости.

## **Раздел I**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Определение терминов**

1. В этом Законе нижеприведенные термины употребляются в таком значении:

выкуп земельных участков, других объектов недвижимого имущества для общественных нужд - передача земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, с их согласия в государственную или коммунальную собственность для удовлетворения общественных потребностей путем заключения договора купли-продажи или иной сделки в порядке, установленном законом;

выкупная цена - стоимость земельного участка (его части), жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, с учетом убытков, причиненных собственнику вследствие выкупа земельного участка, в том числе убытков, которые будут причинены собственнику в связи с досрочным прекращением его обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода;

отчуждения земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости - переход права собственности на земельные участки, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, за плату в государственную или коммунальную собственность путем их выкупа или принудительного отчуждения для потребностей государства, территориальной общины, общества в целом;

принудительное отчуждение земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости - переход права собственности на земельные участки, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, к государству или территориальной общине по мотивам общественной необходимости по решению суда;

общественная необходимость - обусловленная общегосударственными интересами или интересами территориальной общины исключительная необходимость, для обеспечения

которой допускается принудительное отчуждение земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в установленном законом порядке;

общественная потребность - обусловлена общегосударственными интересами или интересами территориальной общины потребность в земельных участках, в том числе тех, на которых размещены объекты недвижимого имущества, выкуп которых осуществляется в порядке, установленном законом.

## Статья 2. Сфера действия настоящего Закона

1. Действие настоящего Закона распространяется на общественные отношения, связанные с выкупом земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, для обеспечения общественных потребностей связаны с принудительным отчуждением указанных объектов недвижимого имущества по мотивам общественной необходимости, если такие потребности не могут быть обеспечены путем использования земель государственной или коммунальной собственности.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на общественные отношения, возникающие при:

обращения взыскания на земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем;

изъятия (выкупа) земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в государственной и / или коммунальной собственности;

возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в случае выкупа земельных участков для общественных нужд;

заключения других гражданско-правовых соглашений по другим основаниям, чем определенные [статьей 7 настоящего Закона](#);

принудительного отчуждения земельных участков в условиях военного или чрезвычайного положения (реквизиции)

конфискации земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них;

выкупа памятников истории и культуры, которым угрожает повреждение или уничтожение, в результате действий или бездействия их владельца;

прекращения права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать.

## Статья 3. Объект отчуждения

1. Объектом отчуждения является земельный участок (его часть), жилой дом, другие здания, сооружения, многолетние насаждения, размещенных на нем, находящихся в собственности физических или юридических лиц.
2. В случае если собственник земельного участка (его части), отчуждается, является также владельцем жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, требование об отчуждении земельного участка рассматривается вместе с требованием о прекращении права собственности на указанные объекты.
3. В случае если земельный участок, выкупаемого и размещенные на нем жилой дом, другие здания, сооружения или многолетние насаждения находятся в собственности нескольких лиц, вопрос о выкупе решается с каждым собственником отдельно.
4. В случае если земельный участок (его часть), отчуждаемого жилого дома, другие здания, сооружения, многолетние насаждения, размещенных на нем, находятся в собственности нескольких лиц, вопрос об отчуждении рассматривается с каждым из собственников.
5. В случае если отчуждается часть земельного участка, а остальные ее площадь не может рационально использоваться по целевому назначению, по требованию собственника земельного участка отчуждению подлежит весь земельный участок.

В случае если отчуждается часть земельного участка для строительства, капитального ремонта, реконструкции и обслуживания автомобильных дорог, мостов, эстакад и объектов, необходимых для их эксплуатации, возможность рационального использования остальных ее площади по целевому назначению определяется владельцем, а по требованию владельца отчуждению подлежит весь земельный участок.

#### **Статья 4. Принципы отчуждения объектов права частной собственности для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости**

1. Физические или юридические лица не могут быть противоправно лишены права частной собственности на земельные участки, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на них.
2. Выкуп или принудительное отчуждение земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, допускается на основании и в порядке, установленных настоящим Законом.
3. Выкуп земельных участков для общественных нужд, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, может осуществляться при условии возмещения их стоимости в соответствии с законом.

Принудительное отчуждение земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, может быть применено только как исключение по мотивам

общественной необходимости при условии предварительного и полного возмещения их стоимости на основании и в порядке, установленных законом.

4. Выкуп земельных участков для общественных нужд, принудительное отчуждение земельных участков по мотивам общественной необходимости осуществляются как исключение с соблюдением требований экологической безопасности, с обеспечением дальнейшего рационального использования земельных участков, в случае если объекты, определенные в [статьях 8 и 9 настоящего Закона](#), можно разместить исключительно на земельных участках, которые отчуждаются, или если размещение таких объектов на других земельных участках непосредственно нанесет значительный материальный ущерб или повлечет негативные экологические аслідки соответствующей территориальной общине, обществу или государству в целом.

5. Выкупленная или принудительно отчужден земельный участок не может быть передан в пользование или в собственность физическому или юридическому лицу для целей, не связанных с обеспечением общественных нужд или общественной необходимости, определенных в решении органа государственной власти или органа местного самоуправления об отчуждении указанного земельного участка.

6. Принудительное отчуждение земельного участка по мотивам общественной необходимости осуществляется при условии предоставления ее владельцу соответственно другого равноценного земельного участка, если иное не согласовано с собственником отчуждаемого земельного участка.

7. Принудительное отчуждение жилого дома (части дома, жилого помещения) в связи с выкупом или принудительным отчуждением земельного участка осуществляется при условии предоставления его владельцу (владельцам) в собственность другого благоустроенного жилого дома (части дома, жилого помещения) с соблюдением требований, предусмотренных жилищным законодательством, если иное не согласовано с владельцем (владельцами) отчуждаемого жилого дома (части дома, жилого помещения).

## **Статья 5. Порядок определения выкупной цены**

1. Выкупная цена включает стоимость земельного участка (его части), жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, с учетом убытков, причиненных собственнику вследствие выкупа земельного участка, в том числе убытков, которые будут причинены собственнику в связи с досрочным прекращением его обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, в полном объеме. Размер выкупной цены утверждается решением органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, осуществляет выкуп земельного участка, или устанавливается по решению суда.

В случае предоставления владельцу другого земельного участка вместо отчужденного в выкупную цену включается стоимость изготовления документации по землеустройству, разработка которой необходимо для получения в собственность такого земельного участка, а также расходы, связанные с государственной регистрацией прав на нее.

2. Стоимость земельного участка, который отчуждается или передается в собственность вместо отчужденного, определяется на основании его экспертной денежной оценки, проведенной в соответствии с законом.
3. Отчеты по экспертной денежной оценке земельных участков, которые отчуждаются, подлежат рецензированию, государственной экспертизе землеустроительной документации в случаях и в порядке, определенных законом.
4. Субъекты оценочной деятельности для проведения такой оценки определяются органом исполнительной власти или органом местного самоуправления или лицом, инициировала отчуждения объектов недвижимого имущества в порядке, определенном законом, а стоимость предоставления услуг по рецензированию или проведения государственной экспертизы отчетов по экспертной денежной оценке оплачивается за счет средств соответствующих бюджетов.
5. В случае если владелец выступает против отчуждения своего недвижимого имущества по оценке, проведенной субъектом оценочной деятельности, определенным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, он может привлечь другого субъекта оценочной деятельности для определения стоимости недвижимого имущества или проведения рецензирования отчета по оценке такого имущества. В этом случае расходы на выполнение таких услуг несет собственник имущества.

**Статья 6.** Финансирование мероприятий по отчуждению земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости

1. Меры по отчуждению земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости осуществляются за счет средств соответствующих бюджетов и средств юридических лиц, инициировали отчуждение земельного участка, других объектов недвижимого имущества для общественных нужд.

## Раздел II

### ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАЗМЕЩЕННЫХ НА НИХ, ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД

**Статья 7.** Выкуп земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд

1. Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления в соответствии со своими полномочиями и в порядке, определенных этим Законом, имеют право выкупа земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности физических или юридических лиц, для таких общественных потребностей:

обеспечения национальной безопасности и обороны;

строительство, капитальный ремонт, реконструкция и обслуживание линейных объектов и объектов транспортной и энергетической инфраструктуры (дорог, мостов, эстакад, нефте-, газо- и водопроводов, линий электропередачи, связи, аэропортов, морских портов, нефтяных и газовых терминалов, электростанций) и объектов, необходимых для их эксплуатации;

размещение иностранных дипломатических представительств и консульских учреждений, представительств международных организаций в Украине согласно международным договорам Украины, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины;

размещения и обслуживания объектов, связанных с добычей полезных ископаемых;

строительство защитных гидротехнических сооружений;

строительство и обслуживание нефтяных и газовых скважин и производственных сооружений, необходимых для их эксплуатации, сооружений для подземного хранения нефти, газа и других веществ и материалов, захоронения вредных веществ и отходов производства;

создание городских парков, строительство дошкольных учебных заведений, площадок отдыха, стадионов и кладбищ;

расположение объектов природно-заповедного фонда.

2. Решение о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных потребностей, определенных частью первой этой статьи, органы исполнительной власти или органы местного самоуправления принимают на основании генеральных планов населенных пунктов и другой градостроительной документации, материалов согласования места расположения таких объектов проектов землеустройства по отводу земельного участка и другой документации по землеустройству, утвержденных в установленном законодательством порядке.

Место расположения объекта, под размещение которого осуществляется выкуп земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, соглашается в порядке, установленном [статьей 151 Земельного кодекса Украины](#).

В случае принятия решения о выкупе или принудительном отчуждении части земельного участка для общественных нужд выделение такой части в отдельный земельный участок осуществляется по соответствующей технической документацией по землеустройству, основанием для разработки которой является нотариально удостоверенное согласие собственника земельного участка на разделение земельного участка или решение суда.

**Статья 8.** Полномочия органов исполнительной власти по выкупу земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд

1. Органы исполнительной власти в соответствии со своими полномочиями и в порядке, определенных этим Законом, принимают решение о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них (кроме объектов, выкуп которых

отнесено к полномочиям органов местного самоуправления) для таких общественных потребностей:

обеспечения национальной безопасности и обороны;

строительство, капитальный ремонт, реконструкция и обслуживание линейных объектов и объектов транспортной и энергетической инфраструктуры (дорог, мостов, эстакад, нефте-, газо- и водопроводов, линий электропередачи, связи, аэропортов, морских портов, нефтяных и газовых терминалов, электростанций) и объектов, необходимых для их эксплуатации;

размещение иностранных дипломатических представительств и консульских учреждений, представительств международных организаций в Украине согласно международным договорам Украины, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины;

размещения и обслуживания объектов, связанных с добычей полезных ископаемых;

строительство защитных гидротехнических сооружений;

строительство и обслуживание нефтяных и газовых скважин и производственных сооружений, необходимых для их эксплуатации, сооружений для подземного хранения нефти, газа и других веществ и материалов, захоронения вредных веществ и отходов производства;

расположение объектов природно-заповедного фонда общегосударственного значения.

2. Кабинет Министров Украины принимает решение о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для обеспечения национальной безопасности и обороны, размещения иностранных дипломатических представительств и консульских учреждений, представительств международных организаций в Украине согласно международным договорам Украины, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины, а также для других общественных потребностей, определенных этим Законом, если предполагается местоположение объекта на территории Автономной Респуб лекарства Крым и смежной области или на территории двух и более областей.

Совет министров Автономной Республики Крым, областные государственные администрации принимают решение о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд, если предполагается местоположение объекта на территории двух или более районов.

Районная администрация принимает решение о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд, если предполагается местоположение объекта в пределах территории района.

**Статья 9.** Полномочия органов местного самоуправления по выкупу земельных участков и других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, для общественных нужд

1. Сельские, поселковые, городские советы, Киевская и Севастопольская городские советы в пределах территории осуществления их полномочий принимают решения о выкупе земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, в порядке, определенном настоящим Законом, для таких общественных потребностей :

строительство, капитальный ремонт, реконструкция и обслуживание линейных объектов и объектов транспортной и энергетической инфраструктуры, связанных с обслуживанием соответственно территориальной громады села, поселка, города (дорог, мостов, эстакад, газо- и водопроводов, линий электропередачи, н аппаратуры связи, аэропортов, нефтяных и газовых терминалов, электростанций) и объектов, необходимых для их эксплуатации;

расположение объектов природно-заповедного фонда местного значения;

создание городских парков, строительство дошкольных учебных заведений, площадок отдыха, стадионов и кладбищ.

**Статья 10.** Порядок и условия принятия решения о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд

1. Инициатива по выкупу земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд может принадлежать только органам исполнительной власти или органам местного самоуправления, специальным администрациям по управлению территориями и объектами природно-заповедного фонда, лицам, которые получили специальное разрешение (лицензию) на пользование недрами, и предприятиям, осуществляющим строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию объектов транспортной и энергетической инфраструктуры, защитных гидротехнических сооружений и которые согласовали место расположения таких объектов в случаях и в порядке, определенных [статьей 151 Земельного кодекса Украины](#).

По результатам рассмотрения предложений субъектов, указанных в абзаце первом части первой настоящей статьи, соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления такого предложения принимает решение о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, на ней размещены, для общественных нужд.

{Абзац третий части первой статьи 10 исключен на основании Закона N 3613-VI от 07.07.2011 }

2. Орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, обязан письменно уведомить об этом их владельца (владельцев) в течение пяти дней со дня принятия такого решения, но не позднее чем за три месяца до их выкупа. Этот срок распространяется также на лиц, которые станут владельцами таких объектов в течение трех месяцев со дня поступления указанного сообщения.

3. Информация (письменное уведомление) направляется собственнику (собственникам) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем,

заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается ему (им) лично под расписку.

В случае если место жительства (пребывания или работы) или местонахождение лиц, указанных в части второй настоящей статьи, остается неизвестным, даже после обращения в органы и подразделения Государственной миграционной службы Украины, о принятом решении о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, эти лица сообщаются путем размещения соответствующего объявления:

в официальном печатном издании, учредителем которого является Кабинет Министров Украины, в случае если такое решение принимает Кабинет Министров Украины;

в средствах массовой информации, учредителями которых является Совет министров Автономной Республики Крым, областные, Киевская и Севастопольская городские государственные администрации, на территории осуществления полномочий которых находится земельный участок, выкупаемого органом местного самоуправления или соответствующим органом исполнительной власти.

Собственник (собственники) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, считается уведомленным о таком выкупе со дня опубликования указанного объявления.

4. Орган исполнительной власти или орган местного самоуправления обязан обеспечить получение владельцем (владельцами) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в отношении которых принято решение об их выкупе, письменного уведомления в объеме, предусмотренном настоящей статьей.

5. В письменном сообщении, направляется собственнику (собственникам) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, подлежащих выкупу для общественных потребностей, указывается информация о:

объектов выкупа, их местонахождение, а для земельных участков дополнительно - площади, кадастрового номера (при наличии), категории земель;

цели выкупа;

условий выкупа (ориентировочная выкупная цена, срок выкупа, источник финансирования расходов, связанных с выкупом), а также сведений о земельном участке, другие объекты недвижимого имущества, которые могут быть предоставлены взамен выкупленных;

прав и обязанностей собственника (собственников) земельного участка, другого недвижимого имущества, на ней размещены, возникшие в связи с их выкупом в соответствии с законом;

сведений о жилой дом, жилое помещение (местонахождение, площадь), предоставляемой вместо выкупленных.

К информации (письменного сообщения) прилагается план земельного участка (его части), подлежащего выкупу, и заверенная в установленном законом порядке копия решения о его выкупе.

**Статья 11.** Проведение переговоров об условиях выкупа земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд

1. Владелец (владельцы) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в течение одного месяца со дня получения информации (письменного сообщения) в соответствии со [статьей 10 настоящего Закона](#) письменно уведомляет соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления о предоставлении согласия на проведение переговоров об условиях выкупа или отказ от такого выкупа.
2. В случае если на момент принятия решения о выкупе земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, переданы в аренду и / или залог или владелец земельного участка, подлежащего выкупу, не является владельцем других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, к участию в переговорах привлекаются собственники этих объектов, арендаторы и / или залогодержатели.
3. В случае предоставления собственником (собственниками) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, согласия на проведение переговоров об условиях их выкупа представители органа, который принял решение об их выкупе, после получения собственником (собственниками) этих объектов информации (письменного сообщения) проводят переговоры с собственником (собственниками) земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по выкупной цене, сроков и других условий выкупа.

**Статья 12.** Порядок выкупа земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд

1. Выкуп земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, осуществляется путем заключения договора купли-продажи, который подлежит нотариальному удостоверению. В случае предоставления лицу в собственность земельного участка или иного имущества вместо выкупленного может заключаться договор мены.
  2. Выкуп земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, может осуществляться только с согласия их владельцев.
- В случае достижения согласия по выкупу земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, стороны заключают договор купли-продажи (другой сделки, предусматривающей передачу права собственности).
3. В случае если в течение одного года со дня принятия решения о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд (кроме случаев, когда допускается принудительное отчуждение этих объектов по мотивам общественной необходимости) договор купли-продажи (другой сделки, предусматривающей передачу права собственности) с собственником земельного

участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, не заключен, такое решение теряет силу.

Решение о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд по основаниям, которые допускают принудительное отчуждение этих объектов по мотивам общественной необходимости, теряет силу в случае, если в течение одного года со дня принятия решения соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не обратился в суд с иском о принудительном отчуждении этих объектов или если решение суда об отказе в удовлетворении этого иска вступило в законную силу.

Решение о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для строительства, капитального ремонта, реконструкции и обслуживания автомобильных дорог, мостов, эстакад и объектов, необходимых для их эксплуатации, теряет силу, если в течение трех лет со дня принятия решения соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не обратился в суд с иском о принудительном отчуждении этих объектов или если решение суда об отказе в удовлетворении этого иска вступило в законную силу.

В случае потери силу решения о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по основаниям, которые допускают принудительное отчуждение этих объектов по мотивам общественной необходимости, принятие решения о выкупе таких объектов по этим же основаниям допускается не ранее чем через два года.

4. Собственник земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по которым органом исполнительной власти или органом местного самоуправления принято решение о выкупе по основаниям, которые допускают принудительное отчуждение такого имущества по мотивам общественной необходимости, обязан оказывать содействие представителям указанных органов и субъектам, уполномоченным на проведение экспертной денежной оценки стоимости такого земельного участка и оценки жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, в определении размера убытков, подлежащих возмещению, доступе к объектам оценки и имеющейся у владельца информации о них.

5. Вместо выкупной цены земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, владельцу таких объектов по его желанию могут быть переданы в собственность другой равноценный земельный участок в пределах территории, на которую распространяются полномочия соответствующего органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявший решение о выкупе, или другое недвижимое имущество, стоимость которых учитывается при определении выкупной цены.

**Статья 13.** Права собственника земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в отношении которых принято решение о выкупе для общественных потребностей

1. Собственник земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по которым органом исполнительной власти или органом местного

самоуправления принято решение о выкупе для общественных потребностей, до перехода права собственности на такой земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, к государству или территориальной общины имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этими объектами по собственному усмотрению, получать доходы и осуществлять расходы, связанные с использованием земельного участка по целевому назначению.

2. Расходы владельца земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по которым органом исполнительной власти или органом местного самоуправления принято решение о выкупе для общественных потребностей, связанные с новым строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом зданий и сооружений, передачей их в пользование, залог (ипотеку), закладкой многолетних насаждений и проведением других мероприятий, значительно повышающих выкупную цену, при условии, что такие действия совершаются после получения собственником объектов письменного уведомления об их выкупе, не возмещаются.

3. Собственник земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, получивший письменное уведомление об их выкупе для общественных нужд, в случае отчуждения этих объектов в пользу другого лица обязан предупредить такое лицо о выкупе указанных объектов для общественных потребностей и уведомить орган, принявший решение об отчуждении. Решение о выкупе земельного участка для общественных нужд сохраняет свою силу для нового собственника земельного участка. Информирование нового собственника о выкупе соответствующих объектов органом, принявшим решение об их выкупе, в порядке, определенном [статьей 10 настоящего Закона](#), не требуется.

**Статья 14.** Возмещение стоимости земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, которые выкупаются для общественных потребностей

1. В случае выкупа земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд собственнику (собственникам) этого имущества стоимость таких объектов может быть возмещен в денежной форме или может быть предоставлено в собственность другой равноценный земельный участок или объекты недвижимого имущества, стоимость которых учитывается при определении выкупной цены.

С согласия собственника (собственников) ему может быть передано в собственность другой земельный участок, другие объекты недвижимого имущества большей стоимости (но не более чем на 10 процентов от их экспертной оценки), что предусматривает выплату собственником разницы в стоимости такого имущества, или меньшей стоимости, предусматривающий выплату владельцу разницы в стоимости такого имущества.

2. Орган, принявший решение о выкупе земельного участка для общественных нужд, обязан возместить физическим и юридическим лицам - владельцам и пользователям смежных земельных участков убытки, которые были им причинены вследствие выкупа земельного участка для общественных нужд.

Раздел III  
ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ОТЧУЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ДРУГИХ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАЗМЕЩЕННЫХ НА НИХ,  
ПО МОТИВАМ ОБЩЕСТВЕННОЙ НЕОБХОДИМОСТИ

**Статья 15.** Основания для принудительного отчуждения земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости

1. В случае неполучения согласия собственника земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, с выкупом этих объектов для общественных потребностей указанные объекты могут быть принудительно отчуждены в государственную или коммунальную собственность лишь как исключение по мотивам общественной необходимости и исключительно под размещение:

объектов национальной безопасности и обороны;

линейных объектов и объектов транспортной и энергетической инфраструктуры (дорог, мостов, эстакад, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, аэропортов, морских портов, нефтяных и газовых терминалов, электростанций) и объектов, необходимых для их эксплуатации;

объектов, связанных с добычей полезных ископаемых общегосударственного значения;

объектов природно-заповедного фонда;

кладбищ.

В случае недостижения согласия относительно условий договора купли-продажи (другой сделки, предусматривающей передачу права собственности) в течение шести месяцев со дня принятия решения о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, указанные объекты могут быть принудительно отчуждены в государственную или коммунальную собственность лишь как исключение по мотивам общественной необходимости и исключительно для строительства автомобильных дорог общего пользования государственного значения, мостов, эстакад и объектов, необходимых для их эксплуатации, на условиях концессии.

2. Принудительное отчуждение земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, допускается, как исключение по мотивам общественной необходимости лишь в случае, если строительство указанных в части первой настоящей статьи объектов предусматривается осуществить с применением оптимального варианта с учетом экономических, технологических, социальных, экологических и других факторов.

3. Принудительное отчуждение земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости осуществляется по решению суда.

**Статья 16.** Порядок принудительного отчуждения земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости

1. Орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об отчуждении земельного участка, в случае недостижения согласия с владельцем земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по их выкупу для общественных потребностей в соответствии с разделом II настоящего закона обращается в административный суд с иском о принудительном отчуждении указанных объектов.
2. Требование о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов, под размещение которых отчуждается соответствующее имущество, невозможно без прекращения права собственности на такое имущество предыдущего владельца.
3. В случае удовлетворения исковых требований решением суда определяется выкупная цена и порядок ее выплаты, а также перечень и порядок предоставления имущества взамен отчужденного. Одновременно с удовлетворением исковых требований о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости суд может удовлетворить требования о сносе жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на земельном участке, подлежат принудительному отчуждению.
4. Решение суда о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, вместе с документами, подтверждающими предварительную и полную уплату бывшему собственнику выкупной цены или государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, предоставленное взамен отчужденного, является основанием для государственной регистрации права собственности государства или территориальной общины на указанные объекты.
5. Предварительное полное возмещение стоимости земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в денежной форме осуществляется путем внесения органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявший решение об отчуждении земельного участка, средств на депозит нотариальной конторы в порядке, установленном законом, по месту расположения земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, или перечисления средств на указанный владельцем этих объектов банковский счет.

**Статья 17. Прекращение права собственности на недвижимое имущество в связи с принудительным отчуждением земельного участка по мотивам общественной необходимости**

1. Прекращение права собственности на жилой дом, другие здания, сооружения и многолетние насаждения, размещенные на земельном участке, принудительно отчуждается по мотивам общественной необходимости, осуществляется в соответствии с законом.

## Раздел IV

# ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ДРУГИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАЗМЕЩЕННЫХ НА НЕМ, ВЫКУПЛЕННОГО ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД ИЛИ ПРИНУДИТЕЛЬНО ОТЧУЖДЕННОГО ПО МОТИВАМ ОБЩЕСТВЕННОЙ НЕОБХОДИМОСТИ, ПОРЯДОК ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ВОЗВРАТА ПРЕДЫДУЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦА

**Статья 18.** Переход права собственности на отчужденный земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, и порядок их использования

1. Право собственности на земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, выкупленные для общественных потребностей, переходит к государству или территориальной общины после заключения договора купли-продажи (другой сделки, предусматривающей передачу права собственности) и государственной регистрации такого права.

Государственная регистрация права собственности государства или территориальной общины на земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, принудительно отчуждены по мотивам общественной необходимости, осуществляется после перечисления прежнему собственнику выкупной цены в полном объеме, что подтверждается соответствующими расчетными документами, а в случаях, определенных законом, - документом о внесении средств на депозит нотариальной конторы, и / или после возникновения права собственности на недвижимое имущество, предоставленное взамен выкупленного.

2. В случае выкупа земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных потребностей или их принудительного отчуждения по мотивам общественной необходимости прекращается действие ограничений (обременений) прав на такие объекты, которые делают невозможным их использование для таких потребностей. Лица, в пользу которых были установлены ограничения (обременения) прав на отчужденный земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, имеют право требовать возмещения убытков или установления ограничений (обременений) прав для пользователя отчужденного объекта в установленном законом порядке.

С момента перехода к государству или территориальной общины права собственности на земельный участок, отчужденную для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости, право аренды, эфитевзис, суперфиций по ней прекращается.

Государственная регистрация прекращения права пользования земельным участком осуществляется по заявлению органа исполнительной власти, органа местного самоуправления, осуществляющих реализацию права собственности государства, территориальной общины на землю, или одной из сторон договора.

3. Использование и распоряжение земельным участком, то объектами недвижимого имущества, размещенных на нем, выкупленными для общественных нужд или принудительно отчужденными по мотивам общественной необходимости, осуществляются в порядке, установленном законом, для обеспечения общественных потребностей, послуживших основанием для выкупа таких объектов.

**Статья 19. Порядок возврата выкупленных или принудительно отчужденных земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, предыдущему владельцу**

1. В случае если потребность в использовании земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, выкупленных для общественных нужд или принудительно отчужденных по мотивам общественной необходимости, отпала, орган, принявший решение о выкупе этих объектов, в течение месяца со дня, когда ему стало известно должно было стать известно об этом, принимает соответствующее решение.
2. Орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о выкупе земельного участка (его части), других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, обязан в течение месяца письменно сообщить предыдущего владельца земельного участка (его части), других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, или их наследника (правопреемника) о том, что общественная потребность в использовании этих объектов отпала. В случае если место жительства (местонахождение) указанных лиц неизвестно, их сообщение осуществляется в порядке, определенном частью третьей [статьи 10 настоящего Закона](#).
3. Выкупленные или принудительно отчуждены земельный участок (его часть), другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, могут быть выкуплены предыдущим владельцем согласно его заявлению (ходатайству) и по цене, установленной на момент возвращения таких объектов в собственность в порядке, определенном законом. Указанное заявление (ходатайство) должно быть подано в течение шести месяцев со дня получения такими лицами уведомления, предусмотренного в части второй настоящей статьи, или со дня публикации сообщения в соответствующем печатном средстве массовой информации.
4. В случае если предыдущий владелец или его наследник (правопреемник) отказался от своего права на возвращение в собственность земельного участка (его части), других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, либо не сообщил орган, принявший решение о выкупе таких объектов, о своем желании воспользоваться этим правом в течение шести месяцев со дня получения уведомления, указанного в части второй настоящей статьи, орган исполнительной власти или орган местного самоуправления может принять решение о передаче такого участка (его части), других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, в собственность или пользование другому лицу в порядке, установленном [Земельным кодексом Украины](#).
5. Отказ предыдущего владельца или его наследника (правопреемника) от своего права на возвращение в собственность земельного участка (его части), других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, удостоверяется нотариально.
6. Условия возврата в собственность земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, определяются в договоре, заключаемом между органом исполнительной власти или органом местного самоуправления и предыдущим владельцем или его наследником (правопреемником).

## Заключительные положения

### Раздел V Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования.
2. Установить, что земельные участки, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем, которые находятся в собственности физических или юридических лиц, могут быть выкуплены, принудительно отчуждены для целей, связанных со строительством, капитальным ремонтом, реконструкцией объектов, определенных в государственной целевой программе подготовки и проведения в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу, осуществляется по заказу органов исполнительной власти и органов местного самоуправления и / или финансируется за счет государственного или местных бюджетов в порядке, определенном Законом Украины "Об организации и проведении финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу в Украине".
3. Внести изменения в следующие законодательные акты Украины:
  - 1) в Земельном кодексе Украины (Ведомости Верховной Рады Украины, 2002 г., N 3-4, ст. 27):

в пункте "в" части первой статьи 13 пункте "г" части первой статьи 16 пункте "г" части первой статьи 17 слова "настоящим Кодексом" заменить словом "законом";

часть первую статьи 111 после пункта "с" дополнить новым пунктом следующего содержания:

"И) запрета предоставления земельного участка, выкупленного для общественных нужд или принудительно отчужденного по мотивам общественной необходимости, в собственность или пользование для целей, не связанных с обеспечением общественных нужд, указанных в решении органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о выкупе такого участка ".

В связи с этим пункт "и" считать пунктом "и";

часть вторую статьи 134 дополнить абзацами десятым и одиннадцатым следующего содержания:

"Предоставление земельного участка, выкупленного для общественных нужд или принудительно отчужденного по мотивам общественной необходимости для обеспечения таких нужд;

предоставление земельного участка вместо выкупленного для общественных нужд или принудительно отчужденного по мотивам общественной необходимости и возврата такого земельного участка бывшему владельцу или его наследнику (правопреемнику), в случае если такая необходимость отпала ";
  - пункт "г" части первой статьи 143 изложить в следующей редакции:

"Г) принудительного отчуждения земельного участка по мотивам общественной необходимости";

статьи 146 и 147 изложить в следующей редакции:

"Статья 146. Выкуп земельных участков для общественных нужд

Органы государственной власти и органы местного самоуправления имеют право выкупа земельных участков для общественных нужд, которые находятся в собственности физических и юридических лиц, в случаях и в порядке, установленных законом.

Статья 147. Принудительное отчуждение земельных участков по мотивам общественной необходимости

Основания и порядок принудительного отчуждения земельных участков по мотивам общественной необходимости определяются законом";

в статье 151:

часть первую после слова "земли" дополнить словами "кроме выкупа земельных участков по основаниям, допускают возможность их принудительного отчуждения по мотивам общественной необходимости";

часть вторую после слова "изъятия" дополнить словом "(выкупа)";

2) в Гражданском кодексе Украины (Ведомости Верховной Рады Украины, 2003 г., NN 40-44, ст. 356):

в статье 346:

пункт 6 части первой изложить в следующей редакции:

"б) принудительного отчуждения земельных участков частной собственности, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости в соответствии с законом";

пункт 7 исключить;

статьи 350 и 351 изложить в следующей редакции:

"Статья 350. Выкуп земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, частной собственности для общественных нужд или их принудительное отчуждение по мотивам общественной необходимости

Выкуп земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, частной собственности для общественных нужд или их принудительное отчуждение по мотивам общественной необходимости осуществляются в порядке, установленном законом.

Статья 351. Прекращение права собственности на недвижимое имущество в связи с выкупом для общественных нужд или принудительным отчуждением по мотивам общественной необходимости земельного участка, на котором оно расположено

1. Право собственности на жилой дом, другие здания, сооружения, многолетние насаждения может быть прекращено с согласия собственника в случае выкупа земельного участка, на котором они размещены, для общественных потребностей или по решению суда в случае его принудительного отчуждения по мотивам общественной необходимости с обязательным "язковым предыдущим и полным возмещением их стоимости.

2. Лицо, право собственности которого подлежит прекращению, имеет право требовать предоставления ему в пределах территории, на которую распространяются полномочия соответствующего органа местного самоуправления или органа исполнительной власти, другого земельного участка, стоимость которого учитывается при определении выкупной цены.

3. В случае если собственник земельного участка, подлежащего принудительному отчуждению по мотивам общественной необходимости, является собственником жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, требование о принудительном отчуждении земельного участка по мотивам общественной необходимости рассматривается вместе с требованием о прекращении права собственности на такие объекты.

4. В случае если собственник земельного участка, подлежащего принудительному отчуждению по мотивам общественной необходимости, не является собственником жилого дома, других зданий, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, вопрос об отчуждении рассматривается с каждым собственником отдельно.

5. До вступления в законную силу решения суда о принудительном отчуждении земельного участка по мотивам общественной необходимости собственник вправе по своему усмотрению распоряжаться жилым домом, другими зданиями, сооружениями, многолетними насаждениями, которые размещены на таком земельном участке.

6. Владелец земельного участка в случае его отчуждения в пользу другого лица обязан предупредить такое лицо о решении, принятом органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о выкупе земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, для общественных нужд и в десятидневный срок уведомить орган, принявший такое решение, об отчуждении земельного участка в пользу другого лица. Решение о выкупе земельного участка для общественных нужд сохраняет свою силу для нового собственника земельного участка ";

3) в Кодексе административного судопроизводства Украины (Ведомости Верховной Рады Украины, 2005г., NN 35-37, ст. 446):

часть третью статьи 105 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7) принудительное отчуждение земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости";

главу 6 раздела III дополнить статьей 183-1 следующего содержания:

"Статья 183-1. Особенности производства по делам по административным искам о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости

1. Право на обращение с иском о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости имеют органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, которые в соответствии с законом могут выкупать эти объекты для общественных потребностей.

2. Административные дела о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости рассматриваются и решаются апелляционным административным судом по месту нахождения недвижимого имущества, которое подлежит принудительному отчуждению.

3. Исковое заявление о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости подается в административный суд без уплаты судебного сбора.

4. Суд решает административные дела о принудительном отчуждении земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости в течение двух месяцев со дня поступления искового заявления.

5. В постановлении административного суда об удовлетворении иска указывается информация о:

объект принудительного отчуждения, его местонахождение, площадь, кадастровый номер, целевое назначение, категорию земель;

условии предварительного полного возмещения стоимости земельного участка, других объектов недвижимого имущества, размещенных на нем, убытков, причиненных собственнику вследствие принудительного отчуждения, и их размер, определенный в соответствии с законом;

срок, в течение которого владелец должен освободить земельный участок, другие объекты недвижимого имущества, размещенных на нем;

источник финансирования расходов, связанных с принудительным отчуждением.

6. Судом апелляционной инстанции по делам о принудительном отчуждении земельного участка по мотивам общественной необходимости является Высший административный суд Украины.

7. Суд апелляционной инстанции рассматривает дело в двухмесячный срок со дня поступления апелляционной жалобы.

8. Суд апелляционной инстанции по результатам апелляционного рассмотрения не может возвращать дело на новое рассмотрение.

9. Неприбытие в судебное заседание лиц, которые были надлежащим образом уведомлены о дате, времени и месте рассмотрения дела, не препятствует судебному разбирательству дела ";

4) часть четвертую статьи 7 Закона Украины "О порядке выделения в натуре (на местности) земельных участков собственникам земельных долей (паев)" (Ведомости Верховной Рады Украины, 2003г., N 38, ст. 314) после абзаца третьего дополнить новым абзацем следующего содержания:

"Земли, на которых размещены разведанные месторождения полезных ископаемых общегосударственного значения, запасы которых утверждены в установленном законодательством порядке".

В связи с этим абзац четвертый считать абзацем пятым;

5) статью 19 Закона Украины "Об оценке земель" (Ведомости Верховной Рады Украины, 2004 г., N 15, ст. 229) после части первой дополнить новой частью следующего содержания:

"Экспертная денежная оценка свободных от зданий и сооружений земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства, личного крестьянского хозяйства, проводится в связи с выкупом этих земельных участков для общественных нужд или их принудительным отчуждением по мотивам общественной необходимости, проводится на основе методического подхода капитализации чистого операционного или рентного дохода от использования земельных участков с учетом их использования по целевому назначению (использованием), установленным на день принятия решения о выкупе таких земельных участков для общественных нужд".

В связи с этим часть вторую считать частью третьей;

6) в Законе Украины "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений" (Ведомости Верховной Рады Украины, 2004 г., N 51, ст. 553):

абзац пятый статьи 2 изложить в следующей редакции:

"Ограничение прав на недвижимое имущество (обременения недвижимого имущества) - ограничение или запрет распоряжения недвижимым имуществом, установленная в соответствии со сделкой (договором), законом или актом органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, принятых в пределах полномочий, определенных законом. Для целей настоящего Закона ограничением прав на недвижимое имущество также считается принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о выкупе земельного участка, жилого дома, других будке вель, сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, по основаниям, предусматривающие возможность принудительного отчуждения земельных участков по мотивам общественной необходимости";

часть первую статьи 23 после абзаца восьмого дополнить новым абзацем следующего содержания:

"Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о выкупе земельного участка, жилого дома, других зданий и сооружений, многолетних насаждений, размещенных на нем, по мотивам общественной необходимости, по основаниям, предусматривающие возможность принудительного отчуждения этих объектов по мотивам общественной необходимости".

В связи с этим абзац девятый считать соответственно абзацем десятым;

7) часть первую статьи 4 Декрета Кабинета Министров Украины от 21 января 1993 года N 7-93 "О государственной пошлине" (Ведомости Верховной Рады Украины, 1993 г., N 13, ст. 113 с последующими изменениями) дополнить новым пунктом 48 следующего содержания :

"48) истцы - по искам о принудительном отчуждении земельного участка по мотивам общественной необходимости".