

Додаток 2 до Правового аналізу Нотаріальної палати України (Закон України 1720-ІХ)

ТАБЛИЦЯ

застосування положень статті 120 Земельного кодексу України (в редакції Закону № 1720-ІХ)

*Терміни, скорочення і позначки у таблиці вжито у таких значеннях:

«ОНМ» - об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда),



«ОНБ» - об'єкт незавершеного будівництва, «РЕЧОВЕ ПРАВО» – вид речового права суб'єкта права (відчужувача, попереднього власника, попереднього суб'єкта, набувача),

«←» для суб'єкта права (відчужувача, попереднього власника, попереднього суб'єкта) - відсутність речового права на земельну ділянку у такого суб'єкта.

«→» для суб'єкта права (набувача) – речове право на земельну ділянку не переходить до такого суб'єкта одночасно із набуттям речових прав на ОНМ, ОНБ, жилий будинок, єдиний майновий комплекс, частку у праві спільної власності на такий об'єкт

«» - до набувача одночасно переходить речове право на земельну ділянку

№ / норма права	СУБ'ЄКТ ПРАВА		СУБ'ЄКТ ПРАВА		ОСОБЛИВОСТІ	
1.	Відчужувач (попередній власник)		Набувач			
РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності	право власності	право власності	право власності		
1.1. ч. 1 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ОНМ ОНБ 	земельна ділянка (крім земель державної, комунальної власності)	<ul style="list-style-type: none"> ОНМ ОНБ 	земельна ділянка (крім земель державної, комунальної власності)	<ul style="list-style-type: none"> Предметом правочину є ОНМ, ОНБ (або частка у праві спільної власності на такий об'єкт) і земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї) (ч. 16 ст. 120 ЗКУ) Істотними умовами договору, який передбачає такий перехід права власності, є: <ul style="list-style-type: none"> умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на неї) (ч. 16 ст. 120 ЗКУ); кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт (ч.ч. 8, 16 ст. 120 ЗКУ) Документи, що підтверджують набуття права власності на ОНМ, ОНБ (чи частку у праві спільної власності на такий об'єкт), є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт (ч. 7 ст. 120 ЗКУ)
1.2. ч. 1 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ОНМ ОНБ 	частка у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності)	<ul style="list-style-type: none"> ОНМ ОНБ 	частка у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності)	
1.3. абз. 1 ч. 2 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ (Наприклад: ½) 	<u>такого ж розміру частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності) (Наприклад: ½)	<ul style="list-style-type: none"> частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ (Наприклад: ½) 	<u>такого ж розміру частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності) (Наприклад: ½)	
1.4. абз. 1 ч. 2 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ (Наприклад: ½) 	<u>іншого розміру частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності) (Наприклад: 1/3)	<ul style="list-style-type: none"> частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ частка у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ (Наприклад: ½) 	частка у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку у <u>розмірі, що належала відчужувачу до переходу (крім земель державної, комунальної власності)</u> (Наприклад: 1/3)	

2.		Відчужувач (попередній власник) – <u>ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА</u>		Набувач – <u>ДЕРЖАВА</u>		
	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право власності 	право власності +	право власності	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Рішення відповідних органів про передачу ОНМ, ОНБ до державної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера (абз. 3 ч. 3 ст. 120 ЗКУ) ➤ Документи, що підтверджують набуття права власності на ОНМ, ОНБ, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт (ч. 7 ст. 120 ЗКУ)
2.1. абз. 1 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(комунальна власність)</i>	земельна ділянка <i>комунальна власність (крім земельних ділянок комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка <i>(крім земельних ділянок комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність)</i>	
2.2. абз. 1 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(комунальна власність)</i>	частка у праві спільної власності на земельну ділянку <i>комунальна власність (крім земельних ділянок комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	частка у праві спільної власності на земельну ділянку <i>(крім земельних ділянок комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність)</i>	
3.		Відчужувач (попередній власник) – <u>ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА</u>		Набувач – <u>ІНША ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА</u>		
	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право власності 	право власності +	право власності	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Рішення відповідних органів про передачу ОНМ, ОНБ до комунальної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера (абз. 3 ч. 3 ст. 120 ЗКУ) ➤ Документи, що підтверджують набуття права власності на ОНМ, ОНБ, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт (ч. 7 ст. 120 ЗКУ)
3.1. абз. 2 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(комунальна власність)</i>	земельна ділянка <i>(комунальна власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка	
3.2. абз. 2 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(комунальна власність)</i>	частка у праві спільної власності на земельну ділянку <i>(комунальна власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	частка у праві спільної власності на земельну ділянку	

4.		Відчужувач (попередній власник) – <u>ДЕРЖАВА</u>		Набувач – <u>ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА</u>		
	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право власності	право власності +	–	
4.1. абз. 4 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(державна власність)</i>	земельна ділянка <i>державна власність (крім земельних ділянок державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	* обов'язок органу місцевого самоврядування протягом 30 днів звернутися з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність	
4.2. абз. 4 ч. 3 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ <i>(державна власність)</i>	<i>частка у праві <u>спільної власності</u> на земельну ділянку державна власність (крім земельних ділянок державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	* обов'язок органу місцевого самоврядування протягом 30 днів звернутися з клопотанням про передачу частки у праві спільної власності на земельну ділянку у комунальну власність	
5.		Відчужувач (попередній власник)		Набувач		
5.1. ч. 4 ст. 120	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право оренди, емфітевзису, суперфіцію	право власності +	право оренди, емфітевзису, суперфіцію	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності на ОНМ, ОНБ, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт (ч. 8 ст. 120 ЗКУ) ➤ Право оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку переходить в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) ОНМ, ОНБ (ч. 4 ст. 120 ЗКУ). ➤ Документи, що підтверджують набуття права власності на ОНМ, ОНБ, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт (ч. 7 ст. 120 ЗКУ) ➤ Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача ОНМ, ОНБ та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається (ч. 4 ст. 120 ЗКУ)
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка	

5.2.	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право оренди, емфітевзису, суперфіцію	право власності	–	Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду (ч. 6 ст. 120 ЗКУ)
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ ▪ <u>частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ 	земельна ділянка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на ОНМ ▪ <u>частка</u> у праві <u>спільної власності</u> на ОНБ 	<ul style="list-style-type: none"> * <u>право вимоги</u> внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням набувача співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки; * <u>обов'язок</u> до внесення змін до відповідного договору відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт 	
6.		<u>Попередній суб'єкт права оперативного управління, господарського відання</u>		<u>Набувач права оперативного управління, господарського відання</u>		
6.1.	РЕЧОВЕ ПРАВО	право оперативного управління, право господарського відання +	постійне користування	право оперативного управління, право господарського відання +	постійне користування	Документи, що підтверджують набуття права оперативного управління, господарського відання на ОНМ, ОНБ, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт (ч. 7 ст. 120 ЗКУ)
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ (державна, комунальна власність) 	земельна ділянка державної, комунальної власності (крім випадків, коли на земельній ділянці розміщені інші об'єкти нерухомого майна)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ (державна, комунальна власність) 	земельна ділянка державної, комунальної власності (крім випадків, коли на земельній ділянці розміщені інші об'єкти нерухомого майна)	
6.2.	РЕЧОВЕ ПРАВО	право оперативного управління, право господарського відання +	постійне користування	право оперативного управління, право господарського відання	–	
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ (державна, комунальна власність) 	земельна ділянка державної, комунальної власності, на якій розміщений також інший об'єкт нерухомого майна	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ (державна, комунальна власність) 	<ul style="list-style-type: none"> * <u>право вимоги</u> поділу земельної ділянки із виділенням частини земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт і яка необхідна для його обслуговування, в окрему земельну ділянку та передачі її у постійне користування (крім випадків, коли набувач не може набувати земельну ділянку у постійне користування) 	

6.3.	РЕЧОВЕ ПРАВО	право господарського відання	—	право господарського відання (набуття на підставі рішення КМУ та відповідного договору)	—	
	абз. 4 ч. 5 ст. 120 ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ об'єкт нерухомого майна, ▪ об'єкт незавершеного будівництва державної власності - використовується у процесі провадження діяльності з передачі електричної енергії і транспортування та/або зберігання природного газу, який є об'єктом, речові права на який не підлягають державній реєстрації, АБО розміщений на землях комунальної власності	земельна ділянка державної власності АБО комунальної власності АБО земельна ділянка НЕ перебувала у постійному користуванні попереднього суб'єкта права господарського відання	<ul style="list-style-type: none"> ▪ об'єкт нерухомого майна, ▪ об'єкт незавершеного будівництва державної власності - використовується у процесі провадження діяльності з передачі електричної енергії і транспортування та/або зберігання природного газу, який є об'єктом, речові права на який не підлягають державній реєстрації, АБО розміщений на землях комунальної власності	* обов'язок протягом 30 днів звернутися з клопотанням про передачу у постійне користування земельної ділянки , на якій розміщений такий об'єкт	
7.		<u>Відчужувач (попередній власник)</u>		<u>Набувач</u>		
	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності	—	право власності	—	
7.1. ч. 10 ст. 120	ОБ'ЄКТ	жилий будинок (крім багатоквартирного)	землі державної або комунальної власності, <i>що перебувають у користуванні іншої особи (відмінної від відчужувача, попереднього власника жилого будинку)</i>	жилий будинок (крім багатоквартирного)	* право звернутися для формування земельної ділянки за необхідності її поділу	
абз. 1 ч. 11 ст. 120	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка державної або комунальної власності НЕ перебуває у користуванні	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	* обов'язок протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на ОНМ, ОНБ звернутися з клопотанням про передачу у власність або користування земельної ділянки	

8.		<u>Відчужувач (попередній власник)</u>		<u>Набувач - особа, яка не може мати у власності земельну ділянку, на якій розташований ОНМ, ОНБ</u>	
ч. 12 ст. 120	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право власності	право власності	–
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	земельна ділянка (крім земель державної, комунальної власності)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ ▪ ОНБ 	<p>* <u>право вимоги до власника</u> земельної ділянки <u>передати</u> набувачеві <u>відповідну земельну ділянку на праві оренди або суперфіцію на умовах, визначених набувачем права власності на такий об'єкт</u></p> <p>* <u>обов'язок відшкодувати власнику</u> земельної ділянки <u>плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник</u></p>
9.		<u>Відчужувач (попередній власник)</u>		<u>Набувач - особа, яка не може набувати земельну ділянку на праві постійного користування</u>	
абз. 1 ч. 13 ст. 120	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності +	право постійного користування	право власності	–
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ, ▪ єдиний майновий комплекс (ЄМК), ▪ ОНБ 	земельна ділянка державної, комунальної власності	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОНМ, ▪ єдиний майновий комплекс (ЄМК), ▪ ОНБ 	<p>* <u>обов'язок протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на ОНМ, ЄМК, ОНБ звернутися з клопотанням про передачу у власність або оренду земельної ділянки, на якій розміщений ОНМ, ЄМК, ОНБ</u></p>

10.		Відчужувач (попередній власник)		Набувач		
абз. 1 ч. 14 ст. 120	РЕЧОВЕ ПРАВО	право власності	право постійного користування	право власності	–	Порядок користування земельною ділянкою набувачем визначається договором між ним та землекористувачем. У разі недосягнення згоди сторонами щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою, такий порядок користування визначається судом (ч. 14 ст. 120 ЗКУ)
	ОБ'ЄКТ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>частка у праві спільної власності</u> на ОНМ ▪ <u>частка у праві спільної власності</u> на ОНБ 	земельна ділянка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>частка у праві спільної власності</u> на ОНМ ▪ <u>частка у праві спільної власності</u> на ОНБ 	* право використовувати земельну ділянку для доступу та обслуговування ОНМ, ОНБ	