

# Цивільний кодекс

## РОЗДІЛ 27 (ст.373 – 378)

### ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ (ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ)

Стаття 373 Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності

Стаття 374 Суб'єкти права власності на землю (земельну ділянку)

Стаття 375. Право власника на забудову земельної ділянки

Стаття 376. Самочинне будівництво

Стаття 377 в редакції Закону №1702-VI від 05.11.2009 - ст. виключина

Стаття 378. Припинення права власності на земельну ділянку

## Глава 27

# ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ (ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ)

### Стаття 373. Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності

1. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.
2. Право власності на землю гарантується **Конституцією України**.  
Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону.
3. **Право власності на земельну ділянку** поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.
4. **Власник земельної ділянки** має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.
5. **Власник земельної ділянки** може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

## Стаття 374. Суб'єкти права власності на землю (земельну ділянку)

1. Суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.
2. Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону.
3. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом.
4. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом.

## **Стаття 375. Право власника на забудову земельної ділянки**

1. Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.
2. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно.
3. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.
4. Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці, встановлюються статтею 376 цього Кодексу.

## **Стаття 376. Самочинне будівництво**

1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
2. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.
4. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

5. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

6. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

7. У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

## **Стаття 377. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній.**

1. До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

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).

## **Стаття 378. Припинення права власності на земельну ділянку**

1. Право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом.