



ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

№ 2768-III від 25 жовтня 2001 року

{ Із змінами, внесеними згідно із [Законом № 875-VI](#) від 15.01.2009 } (витяг)

Стаття 82. Право власності на землю юридичних осіб

1. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; { Пункт "а" частини першої статті 82 із змінами, внесеними згідно із [Законом № 997-V](#) від 27.04.2007 }

б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;

в) прийняття спадщини;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

2. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

3. Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб.

(Статтю 82 доповнено частиною третьою згідно із [Законом № 1103-IV](#) від 10.07.2003)

4. Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

* * *

Стаття 92. Право постійного користування земельною ділянкою

1. Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. { Частина друга статті 92

доповнено пунктом "в" згідно із

[Законом 875-VI](#)

від 15.01.2009 }

{ Частина друга статті 92 в редакції Закону 1709-IV (1709-15) від 12.05.2004 }

Стаття 93. Право оренди земельної ділянки

1. Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

2. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

3. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

4. Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

{ Статтю 93 доповнено частиною згідно із [Законом 509-VI \(509-17 \)](#) від 16.09.2008 }

5. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

6. Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.

7. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

* * *

Стаття 96. Обов'язки землекористувачів

1. Землекористувачі зобов'язані:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

2. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

* * *

Стаття 122. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування *{ Назва статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }*

1. Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. *{ Частина перша статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }*

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування із відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб. *{ Частина друга статті 122 із змінами, внесеними*

згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

3. Районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

а) сільськогосподарського використання;

б) ведення водного господарства, крім випадків, передбачених частиною сьомою цієї статті; { Пункт "б" частини третьої статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3404-IV від 08.02.2006 }

в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті. { Пункт "в" частини третьої статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3404-IV від 08.02.2006 }
{ Частина третя статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

4. Обласні державні адміністрації передають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, сьомою цієї статті. { Частина четверта статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

5. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті. { Частина п'ята статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

6. Рада міністрів Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, сьомою цієї статті. { Частина шоста статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

7. Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтями 149, 150 цього Кодексу. { Частина сьома статті 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008 }

Стаття 123. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування

1. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок;
- надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

2. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом її відведення, звертається з клопотанням про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

3. До клопотання додаються матеріали, передбачені частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу.

4. Вибір місця розташування земельної ділянки та надання дозволу і вимог на розроблення проекту її відведення здійснюються у порядку, встановленому статтею 151 цього Кодексу.

5. Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розробку проекту відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

6. Розроблений проект відведення земельної ділянки погоджується з територіальним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, а також з відповідним територіальним органом виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення чи водного фонду).

7. Погоджений проект відведення земельної ділянки після одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи у випадках, передбачених законом, подається разом з клопотанням про надання земельної ділянки до відповідної державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, які розглядають його в місячний строк і в межах своїх повноважень, визначених цим Кодексом, приймають рішення про надання земельної ділянки у користування.

8. При наданні земельної ділянки у користування Кабінетом Міністрів України клопотання разом з проектом відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають свої пропозиції до Кабінету Міністрів України.

9. При наданні земельної ділянки у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим клопотання разом із проектом відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

10. Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом її відведення здійснюється:

- затвердження проекту відведення земельної ділянки;
- вилучення (викуп) земельних ділянок у землекористувачів (землевласників) із затвердженням умов вилучення (викупу) земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням категорії земель та її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, встановлення обґрунтованих граничних термінів забудови земельної ділянки.

11. Відмову органів місцевого самоврядування або органів державної влади в наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду в установленій законом строк може бути оскаржено в судовому порядку. Рішення про відмову в наданні земельної ділянки в користування має містити мотивовані пояснення з посиланням на відповідні положення нормативно-правових актів, затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою.

{ Стаття 123 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1119-IV від 11.07.2003; в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008 }

Стаття 124. Порядок передачі земельних ділянок в оренду

1. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

2. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

3. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього

Кодексу.

4. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

{ Стаття 124 із змінами, внесеними згідно із Законами № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008; в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008 }

Стаття 125. Виникнення права власності та права користування земельною ділянкою

1. Право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

2. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

3. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.

Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку

1. Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України.

2. Право оренди землі оформляється договором, який реєструється відповідно до закону.

* * *

Стаття 134. Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах)

1. Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

2. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, в яких відсутні акції (частки, паї), що належать державі, крім випадків відмови власника розташованого на земельній ділянці нерухомого майна від її викупу або укладення договору оренди;
- використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- перебування в користуванні земельних ділянок або розташованих на них будівель підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності, підприємств і громадських організацій у сферах культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок);
- розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
- будівництва та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);
- проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно до закону;
- будівництва соціального та доступного житла. *{ Абзац дев'ятої частини другої статті 134 із змінами, внесеними згідно із Законом № 800-VI від 25.12.2008 }*

3. Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу.

{ Текст статті 134 в редакції Законів № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008; в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008 }

Стаття 135. Земельні торги

1. Земельні торги проводяться у формі аукціону. *{ Частина перша статті 135 в редакції Законів № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008 }*

2. У земельних торгах можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України.

{ Частина третю статті 135 виключено на підставі Закону № 309-VI від 03.06.2008 }

4. Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.

* * *

Стаття 151. Порядок погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) та вибором земельних ділянок

1. Особи, зацікавлені у вилученні (викупі), виборі земельних ділянок, зобов'язані погодити

з власниками землі і землекористувачами та органами державної влади або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, розміри земельних ділянок, передбачені для вилучення (викупу), умови їх вилучення (викупу), а також розміри земельної ділянки, передбачені для її передачі (надання), умови її передачі (надання) з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

2. Вибір місця розташування земельних ділянок здійснюють відповідні сільські, селищні, міські, районні, обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України відповідно до їх повноважень щодо вилучення та передачі (надання) цих ділянок.

3. Погодження матеріалів вибору місця розташування земельних ділянок на особливо цінних землях, а також для розміщення та обслуговування будівель і споруд іноземних держав, міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України.

4. Особи, зацікавлені у вилученні (викупі) земельних ділянок, звертаються із заявою (клопотанням) про вибір місця розташування земельних ділянок до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо вибору місця розташування земельних ділянок за рахунок земель, вилучення (викуп) яких провадиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подаються відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

5. До заяви (клопотання) додаються:

а) обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення земельної ділянки;

б) позначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами;

в) засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення (викуп) земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);

г) копія установчих документів для юридичних осіб, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.

6. [Типова форма](#) заяви (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

7. Відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву (клопотання) і в тижневий строк з дня її

реєстрації направляє її копії на розгляд територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, а також до відповідних територіальних органів виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення чи водного фонду).

У разі вилучення органами виконавчої влади земельних ділянок державної власності у межах населеного пункту матеріали заяви (клопотання) подаються для розгляду до відповідного органу місцевого самоврядування.

Зазначені органи протягом трьох тижнів з дня одержання заяви (клопотання) надають відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді чи Кабінету Міністрів України, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, місцевій державній адміністрації висновок про можливість відведення земельної ділянки для цілей, зазначених у заяві (клопотанні), граничні розміри земельної ділянки та її площу, склад угідь земель, вимоги щодо відведення земельної ділянки.

Вимоги щодо відведення земельної ділянки надаються цими органами у межах їх повноважень, визначених законом.

Склад та зміст вимог щодо відведення земельної ділянки, які надаються уповноваженими органами, визначаються Кабінетом Міністрів України.

8. Якщо вилучення (викуп) земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали вибору місця розташування земельної ділянки до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

9. Якщо вилучення (викуп) земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали вибору місця розташування земельної ділянки подаються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

10. Після отримання висновків органів, зазначених у частині сьомій цієї статті, про можливість відведення земельної ділянки для цілей, зазначених у заяві (клопотанні), та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування, згідно із своїми повноваженнями, у двотижневий строк розглядає матеріали вибору земельної ділянки і приймає рішення про затвердження зазначених матеріалів та надає дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

11. Строк дії дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимог щодо її відведення становить один рік і може бути продовжено одноразово на такий самий строк. У разі якщо протягом встановленого строку проект відведення земельної

ділянки не подано на затвердження до відповідного органу, дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимоги щодо її відведення вважаються анульованими.

12. Спори, пов'язані з вилученням (викупом) та вибором земельних ділянок, вирішуються в судовому порядку.

{ Стаття 151 із змінами, внесеними згідно із Законами № 762-IV від 15.05.2003, № 1119-IV від 11.07.2003, № 3404-IV від 08.02.2006; в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008 }

* * *

Президент України

Л.КУЧМА

м. Київ, 25 жовтня 2001 року

№ 2768-III

[Повний текст](#)