КОМІТЕТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

ПРОЄКТ

ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

В И С Н О В О К

на проєкт Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації прав власників у багатоквартирних будинках, поданий народним депутатом України Г. Бондар та іншими народними депутатами України (реєстр. № 16172)

За дорученням Голови Верховної Ради України Р. Стефанчука Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування розглянув на своєму засіданні 26 листопада 2026 року (протокол № 195) проєкт Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації прав власників у багатоквартирних будинках, поданий народним депутатом України Г. Бондар та іншими народними депутатами України (реєстр. № 16172 від 21.10.2026 року).

За визначенням суб'єктів права законодавчої ініціативи законопроєкт розроблено з метою вдосконалення процедури передачі земельних ділянок безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків.

Законопроєкт містить відповідні зміни до Земельного кодексу України та Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Цими змінами, зокрема, пропонується:

- ввести нову категорію земель – "землі багатоквартирного будинку" та нове поняття "земельна ділянка багатоквартирного будинку" – земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія. З введенням такого поняття відповідно уточнюються визначення термінів "прибудинкова територія" та "спільне майно багатоквартирного будинку";

- надання земельних ділянок багатоквартирних будинків, у яких квартири та нежитлові приміщення перебувають виключно у державній або комунальній

власності, в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;

- передача земельних ділянок багатоквартирних будинків, у яких розташовані квартири та нежитлові приміщення приватної та інших форм власності (не менше трьох співвласників), у спільну сумісну власність співвласникам багатоквартирного будинку в особі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

- передача земельних ділянок багатоквартирних будинків житлово-будівельних (житлових) кооперативів, у разі якщо багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, безоплатно у власність співвласників багатоквартирних будинків;

- перехід до співвласників багатоквартирного будинку права власності на земельну ділянку з моменту завершення його будівництва і введення в експлуатацію;

- формування земельних ділянок багатоквартирних будинків за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проєктами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проєктами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами територій;

- здійснення в особі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку державної реєстрації у Державному земельному кадастрі земельних ділянок багатоквартирних будинків, які є спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку".

Визначаються основні правові аспекти щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою багатоквартирного будинку, що здійснюється її співвласниками. При цьому, земельна ділянка багатоквартирного будинку не може бути поділена між співвласниками, відчужена чи передана в заставу (іпотеку), і щодо неї або її частини не може встановлюватися суперфіцій. Також співвласники не мають права на виділення із земельної ділянки багатоквартирного будинку окремої частки.

Законопроєкт підтримується Міністерством у справах громад, територій та внутрішньо переміщених осіб України. Також проєкт підтримується із зауваженнями Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування "Українська асоціація районних та обласних рад".

Про необхідність доопрацювання положень проєкту висловилися Міністерство аграрної політики та продовольства України, всеукраїнські асоціації органів місцевого самоврядування "Асоціація міст України", "Асоціація об'єднаних територіальних громад", які звертають увагу, передусім, на недоліки у запропонованих процедурах набуття прав на землю під багатоквартирними будинками.

Головним науково-експертним управлінням Апарату Верховної Ради України висловлено до законопроєкту низку зауважень.

Заслухавши інформацію підкомітету з питань містобудування, благоустрою та земельних відносин у межах територій забудови Комітету,

з’ясувавши позицію народних депутатів України – членів Комітету, запрошених на засідання осіб та всебічно обговоривши питання, Комітет ухвалив:

рекомендувати Верховній Раді України відповідно до частини третьої статті 93 Регламенту Верховної Ради України проєкт Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації прав власників у багатоквартирних будинках, поданий народним депутатом України Г. Бондар та іншими народними депутатами України (реєстр. № 16172 від 21.10.2026 року), включити до порядку денного шістнадцятої сесії Верховної Ради України дев’ятого скликання;

рекомендувати Верховній Раді України відповідно до пункту 1 частини першої статті 114 Регламенту Верховної Ради України проєкт Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації прав власників у багатоквартирних будинках, поданий народним депутатом України Г. Бондар та іншими народними депутатами України (реєстр. № 16172 від 21.10.2026 року), за наслідками розгляду в першому читанні прийняти за основу.

Зважаючи на необхідність комплексного техніко-юридичного та редакційного доопрацювання проєкту Закону із реєстр. № 16172 й узгодження окремих його положень з іншими положеннями законодавства, врахувати при підготовці законопроєкту до другого читання відповідно до частини першої статті 116 Регламенту Верховної Ради України пропозиції і поправки щодо виправлень, уточнень, усунення помилок та/або суперечностей у тексті законопроєкту, інших структурних частин законопроєкту та/або інших законодавчих актів, що не були предметом розгляду в першому читанні та відповідають предмету правового регулювання законопроєкту (зокрема в частині внесення комплексних законодавчих змін з метою врегулювання питань, пов’язаних із набуттям об’єднанням співвласників багатоквартирних будинків права користування на земельну ділянку під багатоквартирним будинком, належними до нього будівлями, спорудами і його прибудинковою територією, а також розподілом території мікрорайону (кварталу) для визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків, формуванням земельної ділянки (з елементами прибудинкової території), її державною реєстрацією та реєстрацією прав на неї), і звернутись до Голови Верховної Ради України з пропозицією оголосити про це під час розгляду даного законопроєкту на пленарному засіданні.

Співдоповідачем з цього питання на пленарному засіданні Верховної Ради України Комітетом визначено народного депутата України, голову підкомітету з питань містобудування, благоустрою та земельних відносин у межах територій забудови Г.Бондар.

Голова Комітету **О.ШУЛЯК**