**Викуп земельних ділянок та інших об’єктів нерухомого майна для суспільних потреб**

Нормативно-правова база

* Протокол № 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 року
* Цивільний кодекс України
* Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»
* Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

Що означає «суспільна потреба»?

***Суспільна потреба -*** обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна.

Земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, **можу бути викуплені для таких суспільних потреб:**

* забезпечення національної безпеки і оборони;
* будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
* розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
* розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
* будівництво захисних гідротехнічних споруд;
* будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
* створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
* розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

Які об’єкти підлягають викупу?

**Об’єкт викупу для суспільних потреб:** земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб (далі – майно).

Хто може прийняти рішення про викуп майна?

**Ініціатива щодо викупу майна може належати лише:**

* органам виконавчої влади;
* органам місцевого самоврядування;
* спеціальним адміністраціям щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду;
* особам, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами;
* підприємствам, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів.

Рішення щодо викупу майна для суспільних потреб (https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/9315c344519dd559c2256bb50042bc5c/5a277d86ef7db723c22580df002d3648?OpenDocument) приймає орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування **протягом 1 місяця** з дня отримання пропозиції від ініціатора такого викупу.

Повідомлення власника про викуп його майна

Орган, який прийняв рішення про викуп майна зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) <font color="FF0000 "> протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. </font>

|  |
| --- |
| **Увага!** Інформація (письмове повідомлення) надсилається власнику (власникам) майна рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку, або розміщується в офіційному друкованому виданні/засобі масової інформації. |

**У письмовому повідомленні, що надсилається власнику (власникам) зазначається наступна інформація:**

1. об'єкт викуп, його місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково - площа, кадастровий номер (за наявності), категорія земель;
2. мета викупу;
3. умови викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), відомості про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених;
4. права і обов'язки власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, які виникли у зв'язку з їх викупом відповідно до закону;
5. відомості про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених;
6. додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Етапи викупу майна для суспільних потреб

1. Власник майна **протягом 1 місяця** після отримання письмового повідомлення повідомляє орган, що прийняв рішення про викуп, про згоду на проведення переговорів або відмову від викупу.

У разі якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі.

1. Проведення переговорів щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу.
2. Викуп майна та укладення договору купівлі-продажу (підлягає нотаріальному посвідченню) або договору міни (якщо власнику замість викупленого майна надається інше майно у власність). Якщо протягом 1 року договір не буде укладено, рішення про викуп втрачає чинність.

|  |
| --- |
| **Важливо!** Після викупу майнаправо оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо нього припиняється. |

Компенсація власнику за викуплене майно

Вартість викупленого майна може бути відшкодована:

* **у грошовій формі**;
* **надано у власність іншу земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна**, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни:

1. рівноцінної вартості;
2. більшої вартості (але не більше ніж на 10 % від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна;
3. меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна.

Викупна ціна майна

**Викупна ціна включає:**

1. вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних

насаджень, що на ній розміщені;

1. збитки, завдані внаслідок викупу земельної ділянки;
2. збитки, що будуть завдані у зв'язку з достроковим припиненням зобов'язань власника перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі;
3. вартість виготовлення документації із землеустрою та витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на земельну ділянку (у випадку отримання іншої земельної ділянки замість викупленої).

Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.