



08/231-958/PP  
03.08.2022

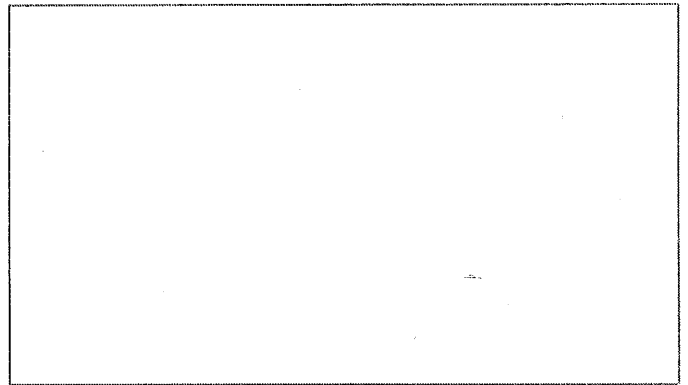
# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

|| СЕСІЯ || СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

**Про питання регулювання  
земельних відносин в місті Києві**



Відповідно до статей 140, 143, 144 Конституції України, статті 9 Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про охорону земель» та інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні правовідносини, керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 22 Закону України «Про столицю України - місто-герой Київ», з метою правового регулювання земельних відносин у місті Києві як столиці України, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Визнати рішення Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві», від 19 липня 2005 року № 810/3385 «Про врегулювання питань продажу земельних ділянок в місті Києві» такими, що втратили чинність.
2. Затвердити Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві згідно з додатком 1 до цього рішення.
3. Внести зміни до рішення Київської міської ради від 18 квітня 2013 року № 194/9251 «Про ведення міського земельного кадастру», а саме:
  - пункт 1 викласти у такій редакції: «Організувати ведення міського земельного кадастру - електронної (автоматизованої) геоінформаційної системи і бази даних, яка перебуває в комунальній власності територіальної громади

міста Києва і забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображає черговий стан використання та охорони земель комунальної власності територіальної громади та інших земель міста Києва (далі – міський земельний кадастр) та спрямована на підвищення ефективності використання земельних ресурсів територіальної громади міста Києва»;

- пункт 3.1 викласти у такій редакції: «Забезпечити ведення міського земельного кадастру на основі створеної за кошти міського бюджету автоматизованої інформаційної системи обліку та управління земельними ресурсами територіальної громади міста Києва (АІС ОУЗР), а також інших програмних комплексів, технічних та технологічних засобів, що є комунальною власністю територіальної громади міста Києва»;

- пункт 3.2 викласти у такій редакції: «Забезпечити зберігання та відображення в міському земельному кадастрі даних, внесених Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до 1 січня 2013 року»;

- пункт 3.3 викласти у такій редакції: «Забезпечити внесення до міського земельного кадастру інформації про об'єкти землеустрою, суб'єкти земельних відносин та документацію із землеустрою, а також інші дані, необхідні для реалізації повноважень в сфері управління землями на території міста Києва»;

- пункт 4 викласти у такій редакції: «Встановити, що технічне і технологічне забезпечення ведення (адміністрування) міського земельного кадастру здійснює комунальне підприємство, підпорядковане Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

- доповнити пунктом 5<sup>1</sup> такого змісту: «Міський земельний кадастр за наявності технологічної можливості взаємодіє з інформаційними системами та реєстрами органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, інформаційними системами органів доходів та зборів, Єдиним державним реєстром судових рішень, міською інформаційно-аналітичною системою забезпечення містобудівної діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва»;

- у пункті 6.1 слова «Державним агентством земельних ресурсів України» замінити словами «центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин»;

- пункт 6.4 викласти у такій редакції: «Забезпечити функціонал віддаленого доступу до міського земельного кадастру, в тому числі із застосуванням криптографічних засобів захисту інформації, для забезпечення діяльності Київської міської ради та постійної комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань».

4. Уповноважити Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент):

4.1. здійснювати розгляд поданого орендарем листа-повідомлення щодо поновлення договору оренди землі (укладення договору оренди землі на новий строк) разом з проектом додаткової угоди (проектом договору оренди).

4.2. готувати проект висновку постійної комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань, (проект рішення Київської міської ради) щодо поновлення договору оренди землі (укладення договору оренди землі на новий строк) або попередній висновок щодо відмови в поновленні (укладенні на новий строк) договору оренди землі або відповідний проект рішення Київської міської ради і передавати його на розгляд постійної комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань (далі – Комісія);

4.3. направляти орендарю від імені та в інтересах Київської міської ради лист-повідомлення щодо відмови в поновленні (укладенні на новий строк) договору оренди землі на підставі прийнятого Київською міською радою рішення;

4.4. на підставі рішення Київської міської ради подавати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору оренди земельної ділянки відповідно до статті 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України;

4.5. готувати проект висновку Комісії, щодо надання згоди (заперечення) на передачу земельної ділянки (її частини) в суборенду та передавати на розгляд Комісії;

4.6. готувати проект висновку Комісії про надання дозволу на розроблення: технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту; технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у разі якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачається здійснити передачу земельних ділянок комунальної власності у власність чи користування; технічної документації із землеустрою щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок;

4.7. затверджувати технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), окрім технічної документації, якою передбачається передати земельну ділянку у власність, оренду чи постійне користування;

4.8. при здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель залучати для виконання геодезичних робіт (виносу меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) працівників підпорядкованого Департаменту комунального підприємства.

5. Уповноважити Комісію:

5.1. розглядати проект висновку Комісії, підготовлений Департаментом, щодо поновлення договору оренди землі (укладення договору оренди землі на новий строк) або попередній висновок щодо відмови в поновленні (укладенні на новий строк) договору оренди землі, за результатом чого приймати відповідний висновок;

5.2. надавати від імені Київської міської ради дозвіл (заперечення) на передачу земельної ділянки (її частини) в суборенду на підставі підготовлених Департаментом документів;

5.3. затверджувати технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок та погоджувати технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту;

5.4. приймати висновок про поновлення (укладення на новий строк) договору оренди землі, висновок про заміну сторони у договорі оренди землі, попередній висновок щодо відмови в поновленні договору оренди землі у випадках, встановлених Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві;

5.5. надавати дозвіл (у формі висновку) на розроблення: технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту; технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у разі якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачається здійснити передачу земельних ділянок комунальної власності у власність чи користування; технічної документації із землеустрою щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок;

5.6. надавати відповідно до Земельного кодексу України висновок (рішення) щодо відмови у погодженні або затвердженні документації із землеустрою.

6. Департаменту:

6.1. забезпечити щоквартально розміщення та оновлення переліку договорів оренди земельних ділянок, строк дії яких закінчується, у вигляді зведеної електронної таблиці на офіційному електронному ресурсі Департаменту – [kyivland.gov.ua](http://kyivland.gov.ua);

6.2. щоквартально надавати Комісії перелік договорів оренди земельних ділянок, строк дії яких закінчується.

7. Встановити, що:

7.1. розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати до Департаменту один примірник документації із землеустрою;

7.2. набуття прав на сформовану земельну ділянку без зміни її запроектованого цільового призначення згідно з розробленим, але не затвердженим в установленому порядку проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки (технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земель) іншою зацікавленою особою, здійснюється шляхом розробки та розгляду технічної документації із землеустрою стосовно встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з одночасним затвердженням проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель) за наявності згоди замовника вказаного проекту землеустрою.

8. Доручити Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у строк до 5 робочих днів надавати на запит Департаменту інформацію щодо розташування земельної ділянки в межах історичного ареалу, зон охорони пам'яток.

9. Доручити Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надавати зацікавленій особі (до подання клопотання (заяви) про набуття прав на земельну ділянку) перелік містобудівних обмежень у використанні земельної ділянки та інформацію щодо відповідності заявленої ініціативи містобудівній документації у формі листа у разі невідповідності інформації, яка міститься в міській інформаційно-аналітичній системі забезпечення містобудівної діяльності "Містобудівний кадастр Києва" реальному стану використання земельної ділянки. У цьому випадку при розгляді клопотання (заяви) про набуття прав на земельну ділянку перевага надається вказаному вище листу Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

10. Оприлюднити це рішення відповідно до законодавства України.

11. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

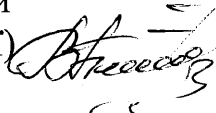
**ПОДАННЯ:**




Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних  
повноважень

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

*В.О.*  
Заступник директора Департаменту –  
начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

  
Петро ОЛЕНИЧ

  
3 Валентина ПЕЛИХ

**ПОГОДЖЕНО:**

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

## **Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві**

### **1. Загальні положення**

1.1. Усі заяви і клопотання, що стосуються набуття і припинення прав на землю (крім заяв дозвільного характеру), подаються до приймальної Київської міської ради з земельних питань, яка є структурним підрозділом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент).

1.2. У разі невідповідності заяви (клопотання) та складу доданих до неї документів і матеріалів вимогам законодавства України заява (клопотання) не приймається або в подальшому повертається заявнику.

### **2. Порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування фізичним та юридичним особам**

2.1. Документація із землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність або користування подається до Департаменту (Центру) надання адміністративних послуг виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) разом з електронним документом, оформленим відповідно до вимог, встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (далі – електронний документ), для подальшого внесення відповідної інформації до міського земельного кадастру.

2.2. У разі надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право комунальної власності на яку зареєстровано у встановленому порядку, без зміни її меж та цільового призначення, документація із землеустрою щодо формування якої затверджена в установленому порядку, до заяви про передачу (надання) земельної ділянки додаються посвідчені в установленому порядку копії документів щодо правового статусу об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

2.3. Департамент за результатами опрацювання відповідних заяв з доданими документами, зокрема здійснює: підготовку висновку щодо надання в установленому законом порядку земельної ділянки відповідно до статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»; занесення відповідної інформації до міського земельного кадастру (за необхідності); підготовку проекту рішення Київської міської ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування (у власність) або про відмову у передачі (наданні)

земельної ділянки в користування (у власність) та пояснювальної записки до нього.

2.4. Додатком до проекту рішення Київської міської ради є робочі матеріали та матеріали аерофотозйомки земельної ділянки.

### **3. Укладення договору оренди земельної ділянки та передача земельної ділянки або її частини в суборенду**

3.1. Укладення договору оренди земельної ділянки здійснюється на підставі рішення Київської міської ради.

3.2. Департамент після надходження рішення Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду направляє його зацікавленій особі, на користь якої прийнято таке рішення (далі – зацікавлена особа), та інформує про необхідність укладення договору оренди земельної ділянки у визначений рішенням строк.

3.3. Зацікавлена особа зобов'язана у місячний строк після отримання повідомлення, визначеного пунктом 3.2 цього Порядку, звернутися до Департаменту з метою організації підготовки проекту договору оренди земельної ділянки.

3.4. Департамент після надходження звернення зацікавленої особи готує проект договору оренди земельної ділянки, розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку, узгоджує із зацікавленою особою істотні умови договору. Проект договору оренди земельної ділянки візує директор Департаменту.

3.5. Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі між Київською міською радою та зацікавленою особою і посвідчується нотаріально. Усі витрати пов'язані з укладенням договору оренди та його нотаріальним посвідченням покладаються на зацікавлену особу.

3.6. Якщо протягом 5 місяців з моменту набрання чинності рішенням Київської міської ради про передачу відповідної земельної ділянки в оренду зацікавленою особою не вчинено необхідних та достатніх дій, спрямованих на укладення договору оренди земельної ділянки згідно з законодавством України, то розмір річної орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у подвійному розмірі, але не більше 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3.7. Департамент веде облік укладених договорів оренди земельних ділянок для забезпечення виконання вимог Закону України «Про оренду землі» та Податкового кодексу України щодо надання відповідним контролюючим органам, визначеним податковим законодавством України, переліку орендарів, з якими Київська міська рада уклала відповідні договори оренди землі.

3.8. Орендар, який має намір передати частину земельної ділянки в суборенду подає клопотання про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди.

3.9. Дозволом (запереченням) Київської міської ради на передачу земельної ділянки (її частини) в суборенду є відповідний висновок постійної



комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань (далі – Комісія).

#### **4. Укладення на новий строк (поновлення) договору оренди земельної ділянки та внесення змін до нього**

4.1. Поновлення договорів оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва, а також укладення договорів оренди таких земельних ділянок на новий строк здійснюється в порядку, встановленому законодавством України, з урахуванням особливостей визначених статтею 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України, абзацом третім і четвертим розділу IX «Перехідні положення» та статті 33 Закону України «Про оренду землі».

4.2. Департамент розглядає лист-повідомлення щодо поновлення договору оренди землі (укладення договору оренди землі на новий строк) та готує проект висновку Комісії (проект рішення Київської міської ради) про укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) та пояснювальну записку до нього. До проекту висновку Комісії (проект рішення Київської міської ради) долучається акт обстеження земельної ділянки та матеріали актуальної фотофіксації.

4.3. Договори оренди земельних ділянок укладені до 16 липня 2020 року, строк дії яких закінчився, можуть поновлюватися на той самий строк без прийняття Київською міською радою рішення про поновлення договору оренди у разі якщо орендар належним чином виконує умови договору, продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення цього строку листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі та за умови згоди орендаря на приведення розмірів орендної плати за земельну ділянку у відповідність до вимог законодавства України, до рішення, яким визначаються ставки орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва, відповідно до року в якому здійснюється укладення договору про укладення договору оренди землі на новий строк або його поновлення.

4.4. Розгляд питання щодо поновлення (укладення на новий строк) договорів оренди земельних ділянок на тих самих умовах (на той самий строк) без прийняття Київською міською радою рішення у випадках, визначених пунктом 4.3 цього Порядку, здійснюється Комісією.

4.5. Після прийняття Київською міською радою рішення (або Комісією висновку) про укладення на новий строк (поновлення) договору оренди землі Департамент листом повідомляє орендаря про необхідність підписання договору оренди землі на новий строк.

4.6. Після звернення орендаря Департамент готує проект договору про укладення договору оренди землі на новий строк та узгоджує істотні умови такого договору з орендарем.

4.7. За результатом розгляду листа-повідомлення про поновлення (укладення на новий строк) договору оренди землі, та у разі наявності підстав для відмови в поновленні (укладенні на новий строк) договору оренди землі Департамент повідомляє Комісію про встановлені обставини.

4.8. Комісія за результатом розгляду повідомлення, передбаченого пунктом 4.7 Порядку, надає Департаменту рекомендації щодо підготовки відповідного проекту висновку Комісії або проекту рішення Київської міської ради.

4.9. Департамент з урахуванням рекомендацій Комісії готує проект висновку Комісії (проект рішення Київської міської ради) та передає його на розгляд останній.

4.10. Заміна сторони у договорі оренди земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт(и) нерухомого майна, розташований(і) на орендованій земельній ділянці, здійснюється Комісією, без прийняття Київською міською радою окремого рішення, на підставі звернення особи, яка набула право власності на такий об'єкт(и) нерухомого майна, якщо інше не передбачено законодавством України.

## **5. Набуття права на земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва на конкурентних засадах**

5.1. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону у випадках та порядку, встановлених Земельним кодексом України.

5.2. Організаційне забезпечення підготовки до проведення земельних торгів (електронних земельних торгів) покладається на Департамент (далі – Організатор або Департамент).

5.3. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється Організатором з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

5.4. У разі якщо земельна ділянка сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на неї зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Організатор відповідно до наданих йому повноважень вживає організаційно-правові заходи пов'язані з продажем земельних ділянок або прав на них на земельних торгах.

5.5. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на відкриті у банку окремі рахунки оператора електронного майданчика, з якого така особа бажає взяти участь в земельних торгах.

5.6. На підставі рішення Київської міської ради про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах та розробленої і погодженої в установленому порядку документації із землеустрою і містобудівної документації Організатор

готує проект рішення Київської міської ради про продаж земельної ділянки або права її оренди на конкурентних засадах (електронних земельних торгах).

5.7. Учасник земельних торгів має право придбати на торгах лише ті об'єкти продажу (земельна ділянка або право її оренди, які виставляються на земельні торги), на які ним подано заяви та за які ним сплачені реєстраційний та гарантійний внески.

## **6. Продаж земельних ділянок без проведення земельних торгів**

6.1. У заяві (клопотанні) про придбання земельної ділянки у власність зазначаються: місце розташування земельної ділянки, кадастровий номер, площа, її цільове призначення, вид використання, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

6.2. Рішення Київської міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для укладення між Департаментом та зацікавленою особою договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки у розмірі 20 відсотків від вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

6.3. Після укладення зацікавленою особою договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки та виконання нею умов такого договору Департамент організовує проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

6.4. У разі порушення зацікавленою особою строку надання пакету документів (відповідно до умов договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки), необхідних для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та складання землевпорядної документації для продажу земельної ділянки цей договір вважається розірваним в односторонньому порядку, про що письмово повідомляється зацікавлена особа із зазначенням причини та дати розірвання.

6.5. Роботи з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюються підпорядкованим Департаменту комунальним підприємством.

6.6. Рішення про продаж земельної ділянки, відповідно до якого зацікавлена особа повинна укласти договір купівлі-продажу землі, втрачає чинність через 12 місяців з дня його прийняття, у разі якщо протягом цього строку зацікавленою особою не укладено договір купівлі-продажу, та/або у разі якщо зацікавлена особа відмовляється від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки протягом цього строку. Сума авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, у таких випадках не повертається.

6.7. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Всі витрати за нотаріальне оформлення покладаються на зацікавлену особу (Покупця).

6.8. У разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу заходи з державної реєстрації обтяження чи припинення обтяження права покупця на

земельну ділянку вживаються Департаментом у встановленому законодавством України порядку.

6.9. Підставою для припинення обтяження прав покупця на земельну ділянку є довідка про повне виконання грошового зобов'язання за договором купівлі-продажу та сплату пені (у разі наявності), яка видається структурним підрозділом виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), на який відповідно до рішення Київської міської ради про бюджет міста Києва на відповідний рік покладено забезпечення контролю за надходженнями коштів від продажу землі, на підставі звернення покупця земельної ділянки.

## **7. Передача земельної ділянки у власність чи користування за рахунок частини сформованої земельної ділянки із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва**

7.1. У разі передачі земельної ділянки у власність чи користування за рахунок частини сформованої земельної ділянки із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва ініціатором поділу такої земельної ділянки виступає зацікавлена особа.

7.2. Замовником розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки виступає зацікавлена особа.

7.3. Після реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок, сформованих в результаті поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, електронний документ подається до Департаменту для внесення відповідної інформації до міського земельного кадастру.

## **8. Передача земельних ділянок в межах червоних ліній**

8.1. Земельні ділянки, що повністю або частково знаходяться в межах червоних ліній, можуть передаватись в оренду або постійне користування відповідно для:

будівництва, експлуатації та обслуговування і ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства, крім нового будівництва об'єктів дорожнього сервісу;

експлуатації, обслуговування і ремонту існуючих об'єктів нерухомого майна;

реконструкції існуючих об'єктів нерухомого майна під об'єкти дорожнього сервісу;

реконструкції кварталів застарілої забудови та у інших випадках, передбачених законодавством України.

8.2. Земельні ділянки, що повністю або частково знаходяться в межах червоних ліній, можуть передаватись в оренду або постійне користування виключно за умови відображення червоних ліній як обмежень у використанні земель на кадастрових планах таких земельних ділянок. У таких випадках земельна ділянка або її частина, яка знаходиться в межах червоних ліній,

використовується землекористувачами виключно з дотриманням обмежень, встановлених законодавством України.

8.3. Земельні ділянки, що повністю або частково знаходяться в межах червоних ліній, не можуть передаватися у приватну власність.

8.4. Земельні ділянки, які перебувають в межах червоних ліній, в разі розташування на них об'єктів нерухомого майна, не потребують поділу та можуть передаватися в оренду чи постійне користування за принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна, розташованого на ній.

8.5. Договори оренди земельних ділянок в межах червоних ліній повинні містити пункт щодо дострокового розірвання договору в установленому порядку при виникненні необхідності використання земельної ділянки для суспільних потреб.

## **9. Виявлення фактів використання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, за відсутності документів, що посвідчують право власності або право користування земельними ділянками**

9.1. При виявленні фактів використання земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт(и) нерухомого майна, без документів, що посвідчують право власності або право користування земельною ділянкою, та/або без здійснення плати за користування нею у формі та розмірах, встановлених законодавством України, Департамент в обов'язковому порядку надсилає таким землекористувачам письмову пропозицію добровільно відшкодувати безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати, до якої додається проект відповідного договору та розрахунки розміру безпідставно збережених коштів.

Такі факти можуть бути виявлені:

при підготовці проектів рішення Київської міської ради про продаж/надання в оренду земельної ділянки під об'єктом(ами) нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в установленому порядку;

після проведення інвентаризації земель міста Києва;

за результатами здійснення державного контролю за використанням земель; в інших випадках.

9.2. Розмір безпідставно збережених коштів розраховується як сума орендної плати за землю, яка повинна була надійти до місцевого бюджету за період використання землекористувачем земельної ділянки з моменту набуття права власності на нерухоме майно до моменту оформлення власником цього майна права оренди або власності земельної ділянки, на якій розташоване це майно, але в будь-якому випадку за період не більше як три останні роки.

У разі, якщо землекористувачем за цей період сплачувались платежі за використання землі у вигляді земельного податку, що підтверджується листом Головного управління ДПС у м. Києві, розмір безпідставно збережених коштів зменшується на суму сплаченого земельного податку.

9.3. Безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати сплачуються набувачем права на земельну ділянку на підставі розрахунку, що надається Департаментом на відповідні рахунки Київської міської ради.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
до проєкту рішення Київської міської ради  
«Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві»

**1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.**

Земельні відносини в місті Києві завжди потребували особливого правового регулювання у зв'язку з виконанням містом функцій столиці України.

Для цього Київською міською радою прийнято рішення Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві», від 25 вересня 2003 року № 16/890 «Про порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві», від 19 липня 2005 року № 810/3385 «Про врегулювання питань продажу земельних ділянок в місті Києві», від 18 квітня 2013 року № 194/9251 «Про ведення міського земельного кадастру».

Зміни внесені парламентом до земельного законодавства України в останні роки створили правові колізії, суперечності та «білі плями» в регулюванні відповідних відносин.

Проте норми права, викладені у згаданих рішеннях Київської міської ради, в більшості своїй є морально-застарілими та не відповідають вимогам часу як за змістовними так і техніко-юридичними характеристиками з огляду на що потребують комплексного оновлення.

**2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення.**

Відповідно до Конституції України народ здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування (частина друга статті 5). В Основному Законі України встановлено, що місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України (частина перша статті 140). Виходячи з цих конституційних положень у системному зв'язку з положеннями статті 6 Конституції України про те, що державна влада в Україні здійснюється на засадах її поділу на законодавчу, виконавчу та судову, Конституційний Суд України у своєму Рішенні від 26 березня 2002 року визначив політико-правову природу органів місцевого самоврядування, які не є органами державної влади, а є представницькими органами, через які здійснюється право територіальної громади самостійно вирішувати не будь-які питання суспільного життя, а питання саме місцевого значення, тобто такі, які пов'язані передусім з життєдіяльністю територіальних громад і перелік яких визначено у Конституції

і законах України (пункти 4, 5 мотивувальної частини Рішення від 26 березня 2002 року № 6-рп/2002 у справі про охорону трудових прав депутатів місцевих рад).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України.

Крім того стаття 4 Європейської хартії місцевого самоврядування, встановлює, що головні повноваження і функції органів місцевого самоврядування визначаються конституцією або законом; органи місцевого самоврядування в межах закону мають повне право вільно вирішувати будь-яке питання, яке не вилучене із сфери їхньої компетенції і вирішення якого не доручене жодному іншому органу; повноваження, якими наділяються органи місцевого самоврядування, як правило, мають бути повними і виключними.

У той же час, повноваження Київської міської ради на прийняття нормативно-правових актів в сфері регулювання земельних відносин визначені статтями 9, 187 Земельного кодексу України, статтею 9 Закону України «Про охорону земель», пунктом 2 частини першої статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ».

### **3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення.**

Порядок продажу земельних ділянок в місті Києві та Тимчасовий порядок набуття права на землю на конкурентних засадах в місті Києві, затверджені рішенням Київської міської ради від 19 липня 2005 року № 810/3385, містять багато норм, які фактично дублюють існуючі положення Земельного кодексу України, в результаті чого створюється нагромадження нормативного матеріалу та порушуються основоположні правила юридичної техніки, ускладнюються процедури праворозуміння та правозастосування.

Крім того, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» внесені зміни до законодавчих актів, зокрема, стосовно здійснення державного контролю за використанням та охороною земель виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

Абзацом другим частини першої статті 188 Земельного кодексу України, частиною першою статті 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та частиною першою статті 19 Закону України «Про охорону земель» встановлено, що державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.



У частині внесення змін до рішення Київської міської ради від 18 квітня 2013 року № 194/9251 «Про ведення міського земельного кадастру» передбачено створення юридичних підстав для надання доступу до міського земельного кадастру депутатам Київської міської ради, а також пропонується за допомогою засобів юридичної техніки здійснити термінологічне вдосконалення існуючого рішення.

Аналогічна ситуація спостерігається і з рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві». Значна частина норм, викладених у цьому рішенні є застарілою, сприяє зарегульованості процедури набуття прав на землю в місті Києві, а з огляду на Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» ще й суперечить законодавству України.

Розробленим проектом рішення пропонується встановити максимально прості, прозорі та ефективні процедури набуття прав на землю в місті Києві, які дозволять забезпечити максимальну реалізацію прав та законних інтересів усіх зацікавлених суб'єктів, в більшості своїй киян.

Прийняття зазначеного проекту рішення забезпечить приведення у відповідність до чинного законодавства України порядку розпорядження землями комунальної власності територіальної громади міста Києва та спростить і удосконалив процедуру передачі (надання) земельних ділянок в користування (у власність) фізичним та юридичним особам.

#### **4. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація запропонованого проекту рішення не потребує додаткових витрат з бюджету міста Києва.

**5. Прізвище або назву суб'єкта подання, прізвище, посаду, контактні дані доповідача проекту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення.**

Суб'єктом подання проекту рішення та доповідачем на пленарному засіданні Київської міської ради є: директор Департаменту – Пелих Валентина Миколаївна.

Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення є: начальник юридичного управління Департаменту – Радзієвський Дмитро Ігорович.

Директор Департаменту земельних  
ресурсів виконавчого органу  
Київської міської ради (Київської  
міської державної адміністрації)



Валентина ПЕЛИХ

Порівняльна таблиця до проєкту рішення Київської міської ради «Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві»

	Чинна редакція	Запропонована редакція
1.	1. Організувати ведення міського земельного кадастру - електронної (автоматизованої) геоінформаційної системи і бази даних, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображає черговий стан використання та охорони земель комунальної власності територіальної громади та інших земель міста Києва (далі - міський земельний кадастр) (А-20620).	1. Організувати ведення міського земельного кадастру - електронної (автоматизованої) геоінформаційної системи і бази даних, <b>яка перебуває в комунальній власності територіальної громади міста Києва і забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображає черговий стан використання та охорони земель комунальної власності територіальної громади та інших земель міста Києва (далі – міський земельний кадастр) та спрямована на підвищення ефективності використання земельних ресурсів територіальної громади міста Києва.</b>
2.	3.1. Забезпечити ведення міського земельного кадастру на основі створеної за кошти міського бюджету автоматизованої системи програмного комплексу "Кадастр".	3.1. Забезпечити ведення міського земельного кадастру на основі створеної за кошти міського бюджету автоматизованої <b>інформаційної системи обліку та управління земельними ресурсами територіальної громади міста Києва (АІС ОУЗР), а також інших програмних комплексів, технічних та технологічних засобів, що є комунальною власністю територіальної громади міста Києва.</b>
3.	3.2. Забезпечити зберігання та відображення в міському земельному кадастрі даних, внесених Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) до автоматизованої системи програмного комплексу "Кадастр" до 1 січня 2013 року.	3.2. Забезпечити зберігання та відображення в міському земельному кадастрі даних, внесених Департаментом <b>земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до 1 січня 2013 року.</b>
4.	3.3. Забезпечити внесення до міського земельного кадастру при організації землеустрою та здійсненні контролю за використанням і охороною земель комунальної власності територіальної громади міста Києва інформації (даних) про:	3.3. Забезпечити внесення до міського земельного кадастру <b>інформації про об'єкти землеустрою, суб'єкти земельних відносин та документацію із землеустрою, а також інші дані, необхідні для реалізації повноважень в сфері управління землями на території міста Києва.</b>

	<p>земельні ділянки, право комунальної власності територіальної громади міста на які зареєстровано в установленому законом порядку;</p> <p>земельні ділянки, передані рішеннями Київської міської ради у власність чи користування та щодо яких Київською міською радою прийнято рішення про їх продаж, в тому числі на конкурентних засадах (аукціонах);</p> <p>договори оренди та купівлі-продажу земельних ділянок, орендодавцями та продавцями яких є Київська міська рада;</p> <p>нормативну грошову оцінку земель відповідно до рішень Київської міської ради про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста;</p> <p>рішення Київської міської ради про затвердження програм використання та охорони земель міста, розвитку зеленої зони та концепції формування зелених насаджень міста, а також про інші рішення Київської міської ради, що визначають правовий режим земель міста;</p> <p>матеріали інвентаризації земель міста, проведеної на виконання Постанови Верховної Ради України "Про земельну реформу", рішень Київської міської ради та її виконавчого органу з питань земельної реформи;</p> <p>об'єкти землеустрою, суб'єкти земельних відносин та документацію із землеустрою;</p> <p>клопотання (заяви) фізичних і юридичних осіб щодо надання Київською міською радою дозволів на розроблення документації із землеустрою щодо передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування на підставі відповідної документації із землеустрою;</p> <p>інші дані, що відповідно до законодавства визначають правовий режим використання та охорони земель.</p>	
5.	4. Встановити, що технічне і технологічне забезпечення ведення (адміністрування) міського земельного кадастру	4. Встановити, що технічне і технологічне забезпечення ведення (адміністрування) міського земельного кадастру

	здійснює комунальне підприємство, підпорядковане Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).	здійснює комунальне підприємство, підпорядковане Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).
6.	Норма відсутня	5 <sup>1</sup> . Міський земельний кадастр за наявності технологічної можливості взаємодіє з інформаційними системами та реєстрами органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, інформаційними системами органів доходів та зборів, Єдиним державним реєстром судових рішень, міською інформаційно-аналітичною системою забезпечення містобудівної діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва».
7.	6.1. Взаємодію з органами державної реєстрації прав, утвореними Міністерством юстиції України в місті Києві, та Державним агентством земельних ресурсів України і його територіальним органом у місті Києві щодо обміну інформацією про речові права на земельні ділянки.	6.1. Взаємодію з органами державної реєстрації прав, утвореними Міністерством юстиції України в місті Києві, та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин і його територіальним органом у місті Києві щодо обміну інформацією про речові права на земельні ділянки.
8.	6.4. Забезпечити підключення та доступ до автоматизованої системи ПК "Кадастр" із можливістю перегляду в онлайн режимі (режимі реального часу) даних міського земельного кадастру працівникам відділу забезпечення діяльності постійної комісії Київради з питань земельних відносин, містобудування та архітектури, які будуть визначені та затверджені розпорядженням заступника міського голови - секретаря Київради.	6.4. Забезпечити функціонал віддаленого доступу до міського земельного кадастру, в тому числі із застосуванням криптографічних засобів захисту інформації, для забезпечення діяльності Київської міської ради та постійної комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань.



## Київський міський голова

---

Терентьеву М. О.

Положишник В. О.

*Емчио Л. О.*

*Кириченко Т. Т.*

Прошу розглянути проект рішення від 03.08.2022  
№ 08/231 – 958/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

*Мондрівському В.М. - до відомо*



Віталій КЛИЧКО

“03” серпня 2022 року  
№ 08/231 – 958/ПР

08/231-958/ПР

03.08.2022



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ**

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601 тел. (044) 279 58 72

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: [kyivland@kyivcity.gov.ua](mailto:kyivland@kyivcity.gov.ua) Код ЄДРПОУ 26199097

054032-9619

Віп 03.08.2022

Заступнику міського голови-  
секретарю Київської міської ради  
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до частини третьої статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, направляє проект рішення Київської міської ради «Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві» для подальшого опрацювання.

Додатки:

- проект рішення Київської міської ради «Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві» на 5 арк. в 1 прим.;
- додаток до проекту рішення Київської міської ради «Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві» на 8 арк. в 1 прим.;
- пояснювальна записка до проекту рішення Київської міської ради «Про питання регулювання земельних відносин в місті Києві» на 3 арк. в 1 прим.;

З повагою

Директор

Валентина ПЕЛІУХ

Дмитро Радзівський  
Юлія Демкович 202 78 94

Текст проекту рішення у паперовому вигляді  
виглядає проекту в електронному вигляді  
на USB коді.

гол. спеціаліст Корнійчук О.М.