



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про 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 у 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 рішення пунктом 5¹ такого змісту: «Міський земельний кадастр за наявності технологічної можливості взаємодіє з інформаційними системами та реєстрами органів державної влади і 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»;

- у пункті 6.1 слова «Державним агентством земельних ресурсів України» замінити словами «центрального 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):

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) у строк, що не перевищує 21 календарний день.

4.2. Готувати проект висновку постійної комісії Київської міської ради, до відання якої належить розгляд земельних питань (далі – Комісія), 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 у строк, що не перевищує 21 календарний день, і передавати на розгляд Комісії.

4.3. Направляти у строк, що не перевищує 21 календарний день, 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 126¹ 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 самоврядного 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 відповідне рішення.

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 в 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 частини дев'ятої статті 186 Земельного кодексу України висновок (рішення) щодо відмови у погодженні або затвердженні документації із землеустрою.

6. Уповноважити директора Департаменту підписувати додаткові угоди про поновлення (укладення на новий строк) договорів оренди землі, договори про заміну сторони у договорі оренди землі, договори про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, договори купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї за результатом проведення земельних торгів (аукціону).

7. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

7.1. 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.

7.2. Щоквартально надавати Комісії перелік договорів оренди земельних ділянок, строк дії яких закінчується.

8. Встановити, що:

8.1. Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати до Департаменту один примірник документації із землеустрою.

8.2. У разі продажу/надання в оренду земельної ділянки під об'єктом (ами) нерухомого майна, право власності на які зареєстровано в установленому

порядку, зацікавлена в отриманні земельної ділянки особа зобов'язана сплатити Київській міській раді кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту укладення договору купівлі-продажу/оренди цієї земельної ділянки, але не більше ніж за 3 роки, що передують даті укладення відповідного договору. Необхідна до сплати сума визначається у розмірі орендної плати відповідно до податкового та земельного законодавства України, а також рішення Київської міської ради про бюджет міста Києва на відповідний рік.

8.3. Набуття прав на сформовану земельну ділянку без зміни її запроєктованого 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 за наявності згоди замовника вказаного проекту землеустрою.

9. Доручити Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) протягом одного робочого дня надавати на запит Департаменту витяг з містобудівного кадастру для аналізу матеріалів клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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

11. Оприлюднити це рішення відповідно до законодавства України.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності в 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 приймальні 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 заявникові.

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 файлом XML 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 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 проєкту 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 проєкту 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 протягом 5 п'яти робочих днів направляє його зацікавленій особі, на користь якої прийнято таке рішення (далі – зацікавлена особа), та інформує про необхідність укладення договору оренди земельної ділянки у визначений строк.

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

3.4. Департамент протягом 14 робочих днів з дня надходження звернення зацікавленої особи готує проєкт договору оренди земельної ділянки, розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку, узгоджує із зацікавленою особою істотні умови договору. Проєкт 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 п'яти 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 чинним законодавством, то розмір річної орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладення договору оренди землі, встановлюється у подвійному розмірі, але не більше дванадцяти 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, 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 126¹ Земельного кодексу України, абзацом третім і четвертим розділу IX «Перехідні положення» та статтею 33 Закону України «Про оренду землі».

4.2. У десятиденний строк Департамент розглядає лист-повідомлення щодо поновлення договору оренди землі (укладення договору оренди землі на новий строк) та готує проєкт висновку Комісії про укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) та пояснювальну записку до нього. Додатком до проєкту висновку Комісії є акт обстеження земельної ділянки та матеріали актуальної фотофіксації.

4.3. Договори оренди земельних ділянок, укладені до 16.07.2020, 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. Департамент готує проєкт договору про укладення договору оренди землі на новий строк протягом 14 робочих днів після звернення орендаря 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 проєкту висновку Комісії або проєкту рішення Київської міської ради.

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

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 та/або електронні земельні торги проводяться у формі аукціону.

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

5.3. Виконавцем земельних торгів (далі - Виконавець) є підпорядковане Департаменту комунальне підприємство, яке здійснює проведення земельних торгів на підставі договорів, укладених з Організатором та учасником земельних торгів.

5.4. Земельні торги можуть бути проведені у формі електронних земельних торгів у спосіб та порядок, установлений законодавством України.

5.5. 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-правових заходів, пов'язаних з продажем земельних ділянок або прав на них на земельних торгах.

5.6. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки Виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

5.7. 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 проєкт рішення Київської міської ради про продаж земельної ділянки або права її оренди на конкурентних засадах.

5.8. Учасник земельних торгів має право придбати на торгах лише ті об'єкти продажу (земельна ділянка або право її оренди, які виставляються на земельні торги) (далі - лот), 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 пакета 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 землепорядної 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 має укласти договір купівлі-продажу землі, втрачає чинність через дванадцять 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 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 у результаті поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, електронний файл XML подається до Департаменту для внесення відповідної інформації до міського земельного кадастру.

8. Передача земельних ділянок у 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, установлених 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 у 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 у межах червоних ліній мають 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, установлених законодавством, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в обов'язковому порядку надсилає таким землекористувачам письмову пропозицію добровільно відшкодувати безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати, до якої додається проєкт відповідного договору та розрахунки розміру безпідставно збережених коштів.

Такі факти можуть бути виявлені:

при підготовці проєктів рішень 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 самоврядного (державного) контролю за використанням земель;

в інших випадках.

9.2. Розмір безпідставно збережених коштів розраховується як сума орендної плати за землю, яка мала 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 на земельну ділянку, на якій розташоване це майно, але в будь-якому разі за період не більше ніж три останні роки.

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 на підставі договору про добровільне відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва, який укладається між фактичним землекористувачем та Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

9.4. Відмова або зволікання в укладенні договору про добровільне відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної форми власності на території м. Києва є підставою для стягнення безпідставно збережених коштів у судовому порядку.

Під зволіканням мається на увазі не укладення фактичним землекористувачем відповідного договору протягом одного місяця з дня отримання пропозиції щодо добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів.

Пояснювальна записка до проєкту рішення Київської міської ради «Про регулювання земельних відносин в місті Києві»

1. Опис проблеми

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

Для цього Київською міською радою прийняті 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», 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, здебільшого морально застарілі та не відповідають вимогам часу як за змістовними, так і за техніко-юридичними характеристиками, з огляду на що потребують комплексного оновлення.

2. Правове обґрунтування

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 Конституційного

Суд України 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, 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 у сфері регулювання земельних відносин визначені статтями 9 Земельного кодексу України, пунктом 2 частини першої статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ».

Вказаний проєкт рішення розроблено відповідно до плану діяльності Київської міської ради з підготовки проєктів регуляторних актів на 2021 рік, затвердженого рішенням Київської міської ради від 13 травня 2021 року № 952/993.

3. Опис цілей і завдань

Порядок продажу земельних ділянок у місті Києві та Тимчасовий порядок набуття права на землю на конкурентних засадах у місті Києві, затверджені рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 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.

У частині внесення змін до рішення Київської міської ради від 18.04.2013 «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 20.04.2017 № 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 дадуть можливість забезпечити максимальну реалізацію прав та законних інтересів усіх зацікавлених суб'єктів, в більшості своїй киян.

4. Доповідач

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин М. О. Терентьєв.