



08/231-256/ПР
26.03.2025

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№

ПРОЄКТ

**Про звернення Київської міської
ради до Верховної Ради України
щодо внесення змін у земельне
законодавство**

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», з метою забезпечення належного правового врегулювання передачі земельних ділянок у користування гаражно-будівельним та житлово-будівельним кооперативам, спрощення процедури отримання земельних ділянок в оренду для зазначених цілей, врегулювання питань передачі земель водного фонду комунальним підприємствам, які забезпечують догляд за водними об'єктами, а також удосконалення функціонування ринку землі шляхом надання комунальним підприємствам права виконувати роботи із землеустрою та експертної грошової оцінки земель комунальної власності, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

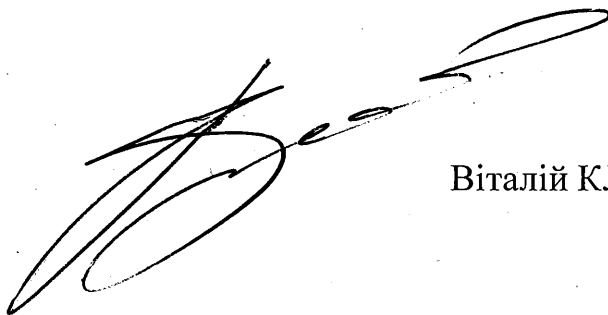
1. Направити звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо необхідності внесення змін у земельне законодавство, що додається.
2. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань регламенту, депутатської етики та запобігання корупції.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Київський міський голова



Віталій КЛИЧКО

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань регламенту, депутатської етики
та запобігання корупції

Голова

Леонід ЄМЕЦЬ

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ЗВЕРНЕННЯ

Київської міської ради до Верховної Ради України щодо необхідності внесення змін у земельне законодавство

Правові, організаційні, економічні та соціальні основи функціонування кооперації в Україні визначає Закон України «Про кооперацію» (далі – Закон).

Статтею 6 Закону встановлено, що кооператив є первинною ланкою системи кооперації і створюється внаслідок об'єднання фізичних та/або юридичних осіб на основі членства для спільної господарської та іншої діяльності з метою поліпшення свого економічного стану.

Згідно зі статтею 7 Закону кооператив створюється його засновниками на добровільних засадах. Засновниками кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи України та іноземних держав, які беруть участь у діяльності кооперативів через своїх представників. Рішення про створення кооперативу приймається його установчими зборами.

Відповідно до статті 19 Закону для досягнення мети своєї діяльності кооператив набуває та використовує майно, фінансові та інші ресурси. Джерелами формування майна кооперативу, в тому числі, є майно, добровільно передане кооперативу його членами. Кооператив є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, виготовленої продукції, доходів, одержаних від її реалізації та провадження іншої передбаченої статутом діяльності, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Володіння, користування та розпорядження майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Згідно з частиною першою статті 41 Земельного кодексу України житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або

юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;
генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

план зонування території як окремих вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;

детальний план території.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Враховуючи зазначені, на сьогодні відсутні законодавчо визначені підстави для передачі кооперативу земельної ділянки в оренду, якщо на земельній ділянці розташовані гаражі, які перебувають у приватній власності фізичних осіб. Крім того, відсутні підстави для оформлення права користування земельною ділянкою без проведення земельних торгів, якщо на земельній ділянці знаходяться некапітальні металеві споруди (гаражі).

Зважаючи на зазначені правові аспекти та наявні прогалини у законодавстві, важливо внести зміни до нормативно-правових актів, які регулюють питання передачі земельних ділянок у користування, з метою належного правового врегулювання діяльності гаражно-будівельних та житлово-будівельних кооперативів, розвитку кооперації та спрощення процедури отримання земельних ділянок в оренду для зазначених цілей.

Зокрема, пропонуємо доповнити частину першу статті 41 Земельного кодексу України новими абзацами такого змісту: «Земельні ділянки можуть надаватися в оренду існуючим гаражно-будівельним кооперативам для експлуатації та обслуговування некапітальних (металевих) гаражів без дотримання вимог, визначених статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

У разі передачі в оренду земельних ділянок у випадках, визначених абзацом другим частини першої цієї статті, така передача здійснюється із заборорою здійснення будівництва на ній (без права зведення об'єктів нерухомого майна на такій земельній ділянці).».

До того ж, частину другу статті 134 Земельного кодексу України

пропонуємо доповнити новим абзацом такого змісту: «передачі в оренду земельних ділянок існуючим гаражно-будівельним кооперативам для експлуатації та обслуговування некапітальних (металевих) гаражів.».

Крім того, частину першу статті 41 Земельного кодексу України доповнити новими четвертим та п'ятим абзацами такого змісту: «Земельні ділянки можуть надаватися в оренду існуючим гаражно-будівельним кооперативам для експлуатації та обслуговування капітальних гаражів без дотримання вимог, визначених статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

За наявності згоди всіх членів такого кооперативу земельна ділянка може надаватися в оренду існуючому гаражно-будівельному кооперативу незалежно від факту реєстрації права власності на такі гаражі за членами кооперативу.».

Також, пропонуємо частину першу статті 42 Земельного кодексу України викласти в такій редакції: «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування житлово-будівельним кооперативам та підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.».

Крім того, звертаємо увагу на те, що відповідно до частини першої статті 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Частиною другою цієї ж статті передбачено, зокрема, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Разом з тим, чинне земельне законодавство не визначає підстав для відведення земель водного фонду в постійне користування комунальним підприємствам. При цьому, зауважимо, що на місцевому рівні багато комунальних підприємств займаються обслуговуванням водних об'єктів, забезпеченням належного стану прибережних захисних смуг, реконструкцією та утриманням гідротехнічних споруд тощо.

Відтак, пропонуємо пункт «а» частини третьої статті 59 Земельного кодексу України викласти в такій редакції: «а) державним та комунальним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо та комунальним підприємствам, в яких створено спеціалізовані підрозділи для цих же цілей.».

Разом з тим, з метою удосконалення функціонування ринку землі пропонуємо розширити коло виконавців робіт із землеустрою та надати комунальним підприємствам, що відповідають вимогам законодавства до виконавців робіт із землеустрою, можливість виконувати роботи із землеустрою щодо відведення земельних ділянок (зміни цільового призначення, поділу та об'єднання земельних ділянок комунальної власності, встановлення земельних сервітутів, встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини) та розробляти відповідні проекти та технічні документації в рамках цільових програм використання та охорони земель.

Таке розширення дозволить територіальним громадам як власникам земель покращити контроль за розпорядженням своїми земельними ресурсами, впорядкуванням та оптимізацією їх належного використання (в т.ч. використання за цільовим призначенням) та сприятиме формуванню земельних ділянок з урахуванням усіх чинників (зареєстрованого у встановленому законодавством порядку нерухомого майна, розміщеного на території земельної ділянки, фактичного та цільового використання земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку тощо).

Відсутність законодавчого врегулювання даного питання в рамках виконання цільових програм використання та охорони земель на практиці створює проблеми не лише для виконавців робіт із землеустрою, а й для землевласників та землекористувачів.

Відтак, пропонуємо частину шостої статті 28 Закону України «Про землеустрій» викласти у такій редакції: «Вимоги абзаців другого, четвертого, п'ятого частини п'ятої цієї статті не поширюються на розроблення комунальними підприємствами:

проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад, проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини.».

Крім того, з метою ефективного поповнення міського бюджету коштами від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення пропонуємо надати можливість проведення експертної грошової оцінки земель комунальної власності з метою їх продажу також комунальним підприємствам, що відповідно до вимог законодавства можуть бути суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

З огляду на зазначене, статтю 14 Закону України «Про оцінку земель» доповнити частиною другою такого змісту: «Вимоги абзацу четвертого частини першої цієї статті не поширюються на проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі виконання робіт із землеустрою комунальними підприємствами як заходів міських цільових програм».

У зв'язку з чим, частину другу вказаної статті вважати частиною третьою.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо
внесення змін у земельне законодавство»

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

Відповідно до статті 19 Закону України «Про кооперацію» для досягнення мети своєї діяльності кооператив набуває та використовує майно, фінансові та інші ресурси. Джерелами формування майна кооперативу, в тому числі, є майно, добровільно передане кооперативу його членами. Кооператив є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, виготовленої продукції, доходів, одержаних від її реалізації та провадження іншої передбаченої статутом діяльності, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Володіння, користування та розпорядження майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Згідно з частиною першою статті 41 Земельного кодексу України житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;

генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;

детальний план території.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими

лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Враховуючи зазначене, на сьогодні відсутні законодавчо визначені підстави для передачі кооперативу земельної ділянки в оренду, якщо на земельній ділянці розташовані гаражі, які перебувають у приватній власності фізичних осіб. До того ж, відсутні підстави для оформлення права користування земельною ділянкою без проведення земельних торгів, якщо на земельній ділянці знаходяться некапітальні металеві споруди (гаражі).

Крім того, відповідно до частини першої статті 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Частиною другою цієї ж статті передбачено, зокрема, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Разом з тим, чинне земельне законодавство не визначає підстав для відведення земель водного фонду в постійне користування комунальним підприємствам. До того ж, на місцевому рівні багато комунальних підприємств займаються обслуговуванням водних об'єктів, забезпеченням належного стану прибережних захисних смуг, реконструкцією та утриманням гідротехнічних споруд тощо.

Враховуючи вищевикладене, проектом рішення Київської міської ради пропонується звернутися до Верховної Ради України щодо внесення змін до земельного законодавства, які сприятимуть вирішенню зазначених проблем та раціональному управлінню земельними ресурсами.

Крім того, з метою покращення економічної конкуренції та удосконалення функціонування ринку землі пропонується розширити коло виконавців робіт із землеустрою та надати комунальним підприємствам, що відповідають вимогам законодавства до виконавців робіт із землеустрою, можливість виконувати роботи із землеустрою щодо відведення земельних ділянок (зміни цільового призначення, поділу та об'єднання земельних ділянок комунальної власності, встановлення земельних сервітутів, встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини) та розробляти відповідні проекти та технічні документації в рамках цільових програм використання та охорони земель.

До того ж, з метою ефективного поповнення міського бюджету коштами від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення пропонується надати можливість проведення експертної грошової оцінки земель комунальної власності комунальним підприємствам, що відповідно до вимог законодавства можуть бути суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення Київради (із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення Київради).

Проєкт рішення Київської міської ради підготовлено відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ».

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

Метою прийняття проєкту рішення Київської міської ради є забезпечення належного правового врегулювання передачі земельних ділянок у користування гаражно-будівельним та житлово-будівельним кооперативам, спрощення процедури отримання земельних ділянок в оренду для зазначених цілей, врегулювання питань передачі земель водного фонду комунальним підприємствам, які забезпечують догляд за водними об'єктами, а також удосконалення функціонування ринку землі шляхом надання комунальним підприємствам права виконувати роботи із землеустрою та експертної грошової оцінки земель комунальної власності.

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії, а також за наявності зазначається позиція щодо проєкту рішення Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю.

Проєкт рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

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

Суб'єктом подання проєкту рішення Київської міської ради є Київський міський голова.

Особою, відповідальною за супроводження проєкту рішення Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради.

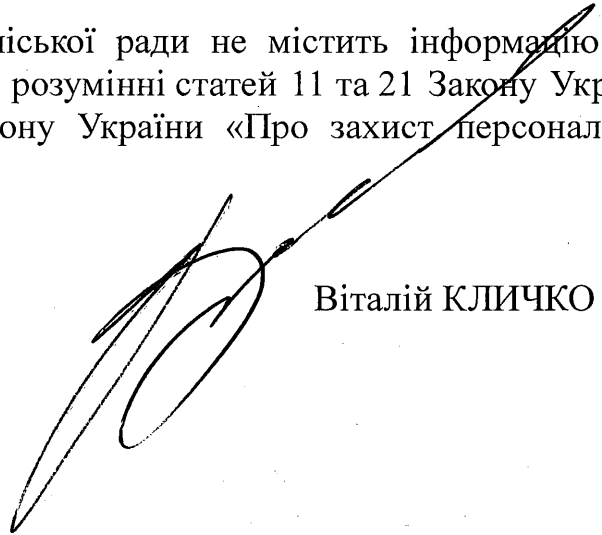
6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення Київської міської ради не містить службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

Проект рішення Київської міської ради не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

Київський міський голова

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Віталій КЛИЧКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Ємцю Л. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 26.03.2025
№ 08/231-256/ІІР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.

Володимир БОНДАРЕНКО

“26” березня 2025 року
№ 08/231 - 256/ІІР