



# Департамент земельних ресурсів

## РОЗ'ЯСНЮВАЛЬНІ МАТЕРІАЛИ

**Формування земельних ділянок здійснюється у порядку:**

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом.

**До повноважень Київської міської ради у галузі земельних відносин належить:**

- а) розпорядження землями територіальної громади міста;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності;
- г) вилучення земельних ділянок приватної власності, комунальної власності із постійного користування;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста;
- д) припинення права користування земельними ділянками комунальної власності;
- е) прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;



# Надання земельних ділянок комунальної власності у власність, оренду та постійне користування

Рішення Київської міської ради приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель комунальної власності за рішенням Київської міської ради або за результатами аукціону.

## Власність (приватизація земельних ділянок)

Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності

подає клопотання до Київської міської ради (через приймальню *Київської міської ради* із земельних питань - Департамент земельних ресурсів)

До клопотання додається:

- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу Київської міської ради

Київська міська рада у місячний строк приймає рішення про:

- затвердження технічної документації із землеустрою;
- передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову.

## Одержання безоплатно у власність земельної ділянки для:

- ведення садівництва,
- будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки),
- індивідуального дачного будівництва,
- будівництва індивідуальних гаражів

Громадяни подають клопотання до Київської міської ради (через приймальню Київської міської ради із земельних питань - Департамент земельних ресурсів).

### У клопотанні зазначаються

- цільове призначення земельної ділянки
- її орієнтовні розміри

### Додаються:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб).

Київська міська рада (у місячний строк) надає:

- дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
- або
- мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам:

- законів, прийнятих відповідно до них нормативно правових актів,
- генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації,
- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць,
- проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання не прийнято рішення щодо надання дозволу (відмови) на розроблення документації, то така документація (у разі якщо на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомості (жилий будинок, інша будівля, споруда) на який оформлено право власності) розробляється за мовчазною згодою на підставі завдання, яке видається Департаментом земельних ресурсів.

До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Київська міська рада у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

У разі відмови у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Рішення ради щодо безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність (крім земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, та випадків передачі земельної ділянки власнику розташованого на ній жилого будинку, іншої будівлі, споруди) Київською міською радою приймається **не менш як двома третинами** голосів депутатів від **загального складу** ради".

# Продаж земельних ділянок комунальної власності громадянам та юридичним особам

Київська міська рада  
приймає рішення  
щодо надання  
дозволу

- на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній);
- про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд)

Київська міська рада  
приймає рішення про  
відмову в продажу із  
зазначенням  
обґрунтованих причин  
відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

- а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлена Земельним Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

## Придбання земельних ділянок у власність

1. Подання клопотання до Київської міської ради.
2. У клопотанні зазначаються:
  - місце розташування земельної ділянки;
  - її цільове призначення;
  - розміри та площа;
  - згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.
3. До клопотання додаються:
  - документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
  - копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.
4. Визначення ціни земельної ділянки за експертною грошовою оцінкою на замовлення Київської міської ради, що здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу.



5. Сума авансового внеску:

- не може бути більшою ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки
- зараховується до ціни продажу земельної ділянки
- не повертається у разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

6. Рішення Київської міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню.

7. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням

платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

8. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

9. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок комунальної власності, зараховуються органами місцевого самоврядування до місцевих бюджетів.



# ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## Передача в оренду земельних ділянок

- здійснюється на підставі рішення Київської міської ради;
- договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки;
- за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 Земельного Кодексу України.

# ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Передача в оренду земельних ділянок або права на них без проведення земельних торгів у разі, зокрема:

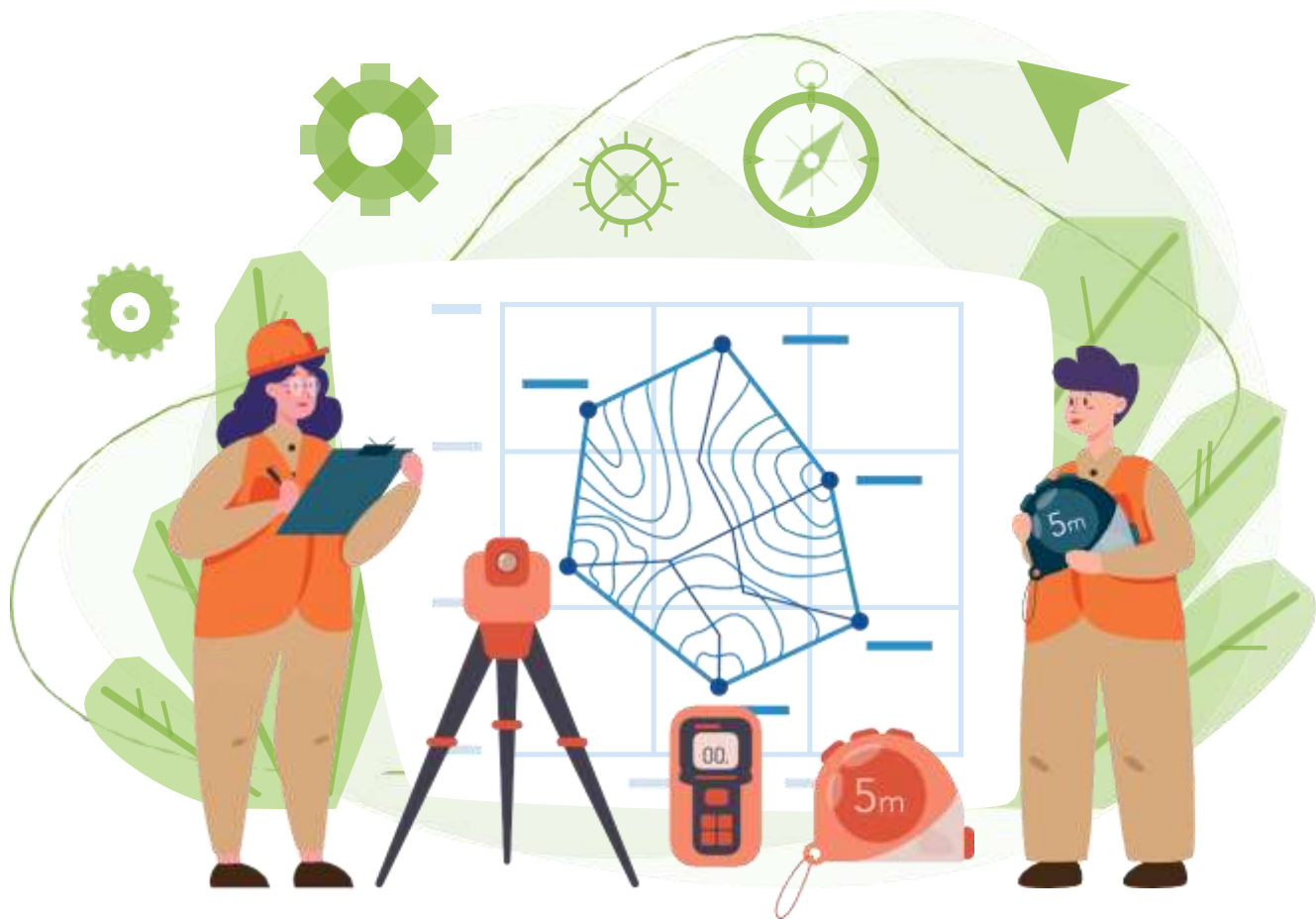
- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;
- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
- будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;
- надання земельної ділянки комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями.
- надання (передача) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 Земельного кодексу України;
- передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу;
- при безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19-21 частини першої статті 6 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту".

# ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## Поновлення договорів оренди землі

- Договори оренди земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" (№ 340- IX від 05.12.2019) (до 16.01.2020), у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статтею 126-1 Земельного кодексу України.
- Правила, визначені статтею 126-1 щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України № 340- IX від 05.12.2019 (після 16.07.2020).
- Поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом (№ 340- IX від 05.12.2019), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення до 16.07.2020



## Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк ( стаття 33 Закону України «Про оренду землі»)

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

### Орендар зобов'язаний

- Повідомити орендодавця про укладення договору оренди на новий строк до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.
- До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладанні договору оренди на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважне право орендаря на укладання договору оренди землі припиняється.

## Орендодавець

- У місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди.
- Для земель комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення Київської міської ради.
- За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.
- Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.
- У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку.

Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

# Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервіту (ст. 126-1 Земельного кодексу України)

## Умова щодо поновлення договору

- може встановлюватися договором оренди землі, договором про встановлення земельного сервіту .
  - **не може встановлюватися** в договорі оренди землі щодо земельних ділянок комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.
- 
- Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах.
  - Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору.
  - Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.
  - Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніш як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.
  - У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

## Заміна сторони у договорі оренди земельної ділянки

У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

1. Особа, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні іншої особи звертається до Київської міської ради з клопотанням щодо заміни сторони в договорі оренди через приймальню Київської міської ради з земельних питань

До клопотання додаються такі документи:

- копії матеріалів технічної інвентаризації та правовстановлюючих документів на будівлі та споруди;
- копії установчих документів (для юридичних осіб): витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; копія Статуту підприємства;
- довіреність або засвідчена в установленому порядку її копія, на підставі якої інтереси заявника представляє уповноважена ним особа (у разі якщо клопотання подається представником).

2. Департамент земельних ресурсів готує проєкт рішення Київської міської ради щодо заміни сторони у договорі оренди та передає до Київської міської ради.
3. Розгляд проєкту рішення на засіданні постійної комісії Київської міської з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.
4. Київська міська рада приймає рішення щодо заміни сторони у договорі.
5. Державну реєстрацію речового права (договір про внесення змін щодо заміни сторони у договорі оренди земельної ділянки) здійснює нотаріус.

# Постійне користування

**Права постійного користування земельною ділянкою із земель комунальної власності набувають:**

- підприємства, установи та організації, що належать до комунальної власності;
- громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України “Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування”;
- заклади освіти незалежно від форми власності;
- співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

**Передача (надання) земельних ділянок із земель комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб у разі відсутності плану зонування або детального плану, забороняється, крім випадків:**

- розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;
- приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;
- надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку);
- буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;
- будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Передача (надання) земельних ділянок із земель комунальної власності у випадках, визначених частиною 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», за відсутності плану зонування або детального плану території не допускається, якщо земельна ділянка:

- розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);
- віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

## Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

### РОЗРОБЛЯЄТЬСЯ:

- за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача;
- без надання дозволу на її розроблення - у разі приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у користуванні громадянина, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності;
- у разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі дозволу, виданого Київською міською радою.

### ЗАТВЕРДЖУЄТЬСЯ:

- у разі передачі на підставі такої документації земельної ділянки у власність та користування рішенням Київської міської ради;
- в інших випадках - власником (розпорядником) земельної ділянки, а щодо земельної ділянки комунальної власності, що перебуває у користуванні, - землекористувачем.



# ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В КОРИСТУВАННЯ

## Земельна ділянка не зареєстрована у Державному земельному кадастрі

1. Подається клопотання до Київської міської ради (через приймальню Київської міської ради із земельних питань - Департамент земельних ресурсів) щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

До клопотання додаються такі документи:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та її розмір;
- копії установчих документів підприємства;
- копії матеріалів технічної інвентаризації та правовстановлюючих документів на будівлі та споруди;
- письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки)

2. Розгляд проекту рішення на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

3. Київська міська рада приймає рішення щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою або мотивовану відмову.

У разі якщо у місячний строк Київською міською радою не надано дозволу на розроблення проекту землеустрою або вмотивовану відмову у його наданні, то особа, якій належить право власності на об'єкт нерухомості (житловий будинок, іншу будівлю, споруду, розташований на такій земельній ділянці, має право замовити розроблення проекту без такого дозволу про що письмово повідомляє Київську міську раду і додає договір на виконання робіт.



4. Розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Умови розроблення проекту землеустрою обумовлюються договором (термін виконання визначається договором, не більше 6 місяців).

5. Державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі (присвоєння кадастрового номера)

6. Подається клопотання до Київської міської ради (через Центр надання адміністративних послуг) щодо передачі земельної ділянки у користування (оренду).

7. Київська міська рада готує проект рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

8. Розгляд проекту рішення Київської міської ради на засіданні постійній комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

9. Київська міська рада приймає рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

10. Укладання договору оренди земельної ділянки між Київською міською радою та орендарем;

11. Державну реєстрацію речового права (право користування земельної ділянки) здійснює нотаріус.

## Земельна ділянка зареєстрована у державному земельному кадастрі

1. Подається клопотання до Київської міської ради (через Центр надання адміністративних послуг) щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

До клопотання додаються такі документи:

- витяг із Державного земельного кадастру;
- копії установчих документів підприємства;
- копії матеріалів технічної інвентаризації та правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, які знаходяться на земельній ділянці.

2. Київська міська рада готує проект рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

3. Проект рішення Київської міської ради розглядається на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

4. Київська міська рада приймає рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

5. Укладання договору оренди земельної ділянки між Київською міською радою та орендарем;

6. Державну реєстрацію речового права (право користування земельної ділянки) здійснює нотаріус.

## Надання (передача) земельних ділянок у користування за матеріалами інвентаризації земель без зміни її меж та цільового призначення

1. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель комунальної власності звертається до Київської міської ради з
    - клопотанням про передачу земельної ділянки у користування.
  2. Отримання актуальної інформації про обмеження на земельну ділянку у Департаменту архітектури та містобудування.
  3. Департамент земельних ресурсів готує проект рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).
  4. Розгляд проекту рішення на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.
  5. Київська міська рада розглядає клопотання та приймає рішення про передачу земельної ділянки у користування без зміни її меж та цільового призначення без складення документації із землеустрою.
  6. Департамент земельних ресурсів здійснює Державну реєстрацію речового права за окремою заявою суб'єкта господарювання (право користування земельної ділянки).
- При цьому до заяви необхідно долучити:
- посвідчені в установленому порядку копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці;
  - копії матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, якщо такі розташовані на земельній ділянці, засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи;
  - засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи копії установчих документів підприємства.

## Поділ (об'єднання) та передача новосформованих земельних ділянок без зміни їх цільового призначення

### Поділ, об'єднання земельної ділянки

- що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки;
- що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок.



1. Особа зацікавлена у поділі (об'єднанні) земельної ділянки звертається до Київської міської ради з заявою (через приймальню Київської міської ради із земельних питань - Департамент земельних ресурсів).

2. При цьому до заяви необхідно долучити:

- посвідчені в установленому порядку копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці;
- копії матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, якщо такі розташовані на земельній ділянці, засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи (крім державних та комунальних підприємств);
- засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи копії установчих документів підприємства;

- згоду землекористувача на поділ (об'єднання) земельної ділянки. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально;
- копію правовстановлюючого документа на земельну ділянку;
- обґрунтування мети поділу земельної ділянки;
- орієнтовну схему поділу.

3. Київська міська рада приймає рішення щодо поділу (об'єднання) земельної ділянки.

4. Розробляється документація із землеустрою щодо поділу (об'єднання) земельної ділянки (конфігурація та розмір земельної ділянки обґрунтовується та визначається документацією із землеустрою).

5. Документація із землеустрою щодо поділу (об'єднання) затверджується Київською міською радою .

6. Документація із землеустрою подається до Держгеокадастру для реєстрації новостворених земельних ділянок у Державному земельному кадастрі отриманих у результаті поділу.

7. Власником нерухомого майна подається клопотання до Київської міської ради (через Центр надання адміністративних послуг) щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

8. Київська міська рада готує проект рішення щодо передачі земельної ділянки в користування.

9. Розглядається проект рішення Київської міської ради на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

10. Київська міська рада приймає рішення щодо передачі земельної ділянки в користування (оренду).

11. Укладання договору оренди земельної ділянки між Київською міською радою та орендарем;

12. Департамент земельних ресурсів здійснює Державну реєстрацію речового права за окремою заявою суб'єкта господарювання (право користування (оренди) земельної ділянки)

Земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

**Надання в постійне користування земельних ділянок підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління багатоквартирними будинками (частина перша ст.42 Земельного кодексу України)**

Підприємства, установи і організації, які здійснюють управління багатоквартирними будинками мають право отримати в постійне користування земельні ділянки, на яких розташовані ці будинки,

Що для цього необхідно?

- договір з власниками (користувачами) на утримання багатоквартирного будинку;
- у Статуті підприємства має бути визначено предмет діяльності - управління багатоквартирним будинком.

1. Подається клопотання через приймальню Київської міської ради з земельних питань, яка знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Хрещатик, 32-а, кім. 212.

До клопотання додаються такі документи:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки;
- копії матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, якщо такі розташовані на земельній ділянці, засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи
- експлікація будівель та споруд, розташованих в межах земельної ділянки (з метою визначення відповідності поданих документів фактичній ситуації у разі, якщо на земельній ділянці розміщено декілька об'єктів нерухомого майна);
- акт приймання-передачі житлового будинку з балансу на баланс підприємства, установи чи організації;

- рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку щодо вирішення питання оформлення права користування земельною ділянкою;
- копії установчих документів: витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців та громадських формувань; копія Статуту підприємства засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи;
- довіреність або засвідчена в установленому порядку її копія, на підставі якої інтереси заявника представляє уповноважена ним особа (у разі якщо клопотання подається представником).

2.Київська міська рада приймає рішення щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою. У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання не прийнято рішення щодо надання дозволу, то така документація розробляється за мовчазною згодою на підставі завдання, яке видається Департаментом земельних ресурсів.

3.Розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної. Умови розроблення проекту землеустрою обумовлюються до-

говором, у тому числі державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі (термін виконання робіт із землеустрою не більше 6 місяців).

4.Проект землеустрою разом із витягом із Державного земельного кадастру подається до Київської міської ради через Центр надання адміністративних послуг для прийняття рішення Київською міською радою про надання земельної ділянки в постійне користування.

5.Департамент земельних ресурсів готує проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в користування.

6.Розгляд проекту рішення на засіданні постійній комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

7.Київська міська рада приймає рішення про надання земельної ділянки в постійне користування.

8.Департамент земельних ресурсів здійснює Державну реєстрацію речового права за окремою заявою суб'єкта господарювання - постійне користування земельною ділянкою.

З цього моменту земельна ділянка вважається передана користувачу.

# Оцінка земель

## Види оцінки земель

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути:

- нормативна
- експертна.

# Підстави для проведення оцінки земель

**нормативної грошової оцінки земельних ділянок є**

- рішення Київської міської ради ;
- договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

**експертної грошової оцінки земельної ділянки є**

- договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом;
- рішення суду.

**Нормативна грошова оцінка проводиться:**

- земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України “Про землеустрій”.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:**

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

## Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

### Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої статті 13 Закону України «Про оцінку земель»;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом України «Про оцінку земель», а також іншими законами.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:**

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню

**Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:**

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки становить один рік з дати оцінки.



Департамент  
земельних ресурсів