



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001

тел.: (044) 202-79-01

30.07.2024 № 08/226-947

на № 08/231-1009/ПР від 19.07.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проект рішення Київської міської ради від 19.07.2024 № 08/231-1009/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проект рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проекту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проекту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проект рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України

«Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, *земельна ділянка за функціональним призначенням належить до громадських будівель і споруд.*

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розташовані об'єкт нерухомого майна – автозаправний комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення загальною площею 621.7 кв.м, які перебувають у власності ТОВ «ТОП НІВО».

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: існуючий (за умови коду: 03.14) – 521 грн 17 коп (0,01 %); проектний (за умови коду: 12.11) - 3 127 014 грн 95 коп. (12 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (код виду цільового призначення – 12.11) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12 вересня 2013 року, номер відомостей про речове право 2489609).

За наявною в Управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проекту рішення.

2.1. Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному

засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: автозаправний комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення (Складова частина об'єкта нерухомого майна: автозаправний комплекс, "А" навіс, "Б").

Загальна проща вказаних об'єктів становить близько 621,7 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «ТОП НІВО» становить 3949 кв.м., що майже в 6,4 рази більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проекті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

2.2. Пунктом 2 проекту рішення передбачено змінити категорію земель земельної ділянки площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва з «землі житлової та громадської забудови» на «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» та її цільове призначення з «для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом» на код виду цільового призначення – «12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу».

Принагідно зазначаємо, що відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного кодексу України при зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - **за рішенням відповідного органу.**

В пункті 2 проекту рішення зазначено, що земельна ділянка передається із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 червня 2015 року, номери відомостей про речове право 10238227, 10236476, 10230749, 10298686) (*категорія земель – житлової та громадської забудови*, заява ДЦ від 15 травня 2024 року № 50397-008597298-031-03, справа № 478445551).

Однак зважаючи на приписи Земельного кодексу України **доцільно окремим пунктом рішення віднести дану земельну ділянку до відповідної категорії земель та визначити її цільове призначення.**

Відповідно до ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території*, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

У постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до громадських будівель та споруд.

Відповідно до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 №821) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «12.11 - для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту а ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

2.3. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.9 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 12 березня 2008 року № 72-6-00494 (зі змінами) до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.9 пункту 4 проєкту запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру,

викликає сумнів законність включення підпункту 4.9. пункту 4 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

2.4. Приписи пункту 7 зазначеного проєкту рішення Київської міської ради передбачають, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Зі змісту цього пункту проєкту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та *скасування* власних рішень. Таке право впливає із конституційного повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... >

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та *скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України* (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“ (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009).

Принагідно зазначаємо, що **законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 19.07.2024 № 08/231-1009/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/34831

Дата реєстрації 09.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 19.07.2024 № 08/231-1009/ПР "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва (678823950)"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
09.09.2024 № 08/34831

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	09.09.2024 19:04:10 ;	09.09.2024 19:04:07 Розглянув;	09.09.2024 19:04:10 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.09.2024 14:55:57 ;		09.09.2024 14:55:57 