



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

19.08.2024 № 08/226-1088

На № 08/231-1127/ПР від 13.08.2024

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 проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1127/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СОЛЕКС» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування
об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку
та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на Дніпровській
набережній, 17-А у Дарницькому 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 проєкт рішення. За результатом розгляду та в
межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

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

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

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116,
122, 123, 124, 186 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 пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка
знаходиться в межах території, на яку розроблено Детальний план території в
районі Дніпровської набережної, вулиці Здолбунівської, проспекту Петра
Григоренка в Дарницькому районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської
міської ради від 06 липня 2017 року № 691/2853 (далі – ДПТ).

Відповідно до зазначеного ДПТ земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території громадських будівель та споруд та частково до комунально-складських (існуючих) територій.

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 02.08.2023 № 2272/0/012/12-03-23).

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

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: 17 089 грн 03коп. (3 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛЕКС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0697 га (кадастровий номер 8000000000:90:176:0021) для розміщення та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) (код виду цільового призначення – 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) на Дніпровській набережній, 17-А у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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

2. Зауваження та пропозиції до проєкту 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.

Відповідно до ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Згідно з абз. тринадцятим ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка надається для влаштування проїзду (проходу) і прокладання інженерної та енергетичної інфраструктури до нежитлової будівлі громадського призначення, розміщеної на суміжній земельній ділянці площею 0,2260 га на Дніпровській набережній, 17 у Дарницькому районі (кадастровий номер 8000000000:90:176:0009), яка на підставі рішення Київської міської ради від 10.06.2021 № 1520/1561 перебуває в оренді ТОВ «СОЛЕКС» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі громадського призначення, договір оренди земельної ділянки від 24.12.2021 № 2475.

Вказані дані підтверджуються інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З положень земельного законодавства можна висувати, що надання земельної ділянки під зазначений вид використання можливий, зокрема, на землях транспорту.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 10.10.2023 земельній ділянці, що передається в оренду, визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, вид цільового призначення визначений з кодом 12.04 «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства».

Згідно зі ст. 67 Земельного кодексу України до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Відповідно до ст. 71 Земельного кодексу України до земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеПЛення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

Також відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 10.10.2023 на території земельної ділянки розміщені охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи. Наявність відповідних об'єктів підтверджує відповідність намірів щодо використання земельної ділянки.

Отже, надання земельної ділянки для зазначених у проєкті рішення цілей можливе із застосуванням положень ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, в преамбулі до проєкту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі ч. 2 ст. 134 Земельного Кодексу України.

2.2. 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».

Відповідно до Детального плану території земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території громадських будівель та споруд та частково до комунально-складських (існуючих) територій.

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд (існуючі)

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території *деталізує положення генерального плану населеного пункту* або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до [Повітряного кодексу України](#).

Детальні плани територій одночасно з їх затвердженням стають невід'ємними складовими генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану.

Відповідно до правової позиції Верховного Суду, висловленої в постанові від 25 жовтня 2023 року у справі № 260/8230/21: «Аналіз положень статті 19 Закону №3038-VI («Про регулювання містобудівної діяльності») дає можливість стверджувати, що детальний план у межах населеного пункту містить правові приписи нормативного характеру, які розраховані на широке коло осіб та застосовуються неодноразово. Це, зокрема, *сукупність обов'язкових вимог до розвитку, планування, забудови та іншого використання певної території населеного пункту*. Затверджуючи своїм рішенням детальний план у межах населеного пункту, місцева рада визначає стратегію планування та забудови

території населеного пункту, тобто здійснює нормативне регулювання відповідних відносин».

Враховуючи зазначене, управління здійснює аналіз проєкту рішення на відповідність окремих його положень саме Детальному плану території.

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 та транспортно-складської забудови (інших видів складської території зазначений класифікатор не передбачає):

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території транспортно-складської забудови	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04 ; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02	02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
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 «**12.04** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства» відповідає частині функціонального призначення згідно з Детальним планом території (території комунально-складські (існуючі) для даної земельної ділянки).

2.3. Приписи пункту 5 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, проєкт рішення Київської міської від 13.08.2024 № 08/231-1127/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/32366

Дата реєстрації 20.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1127/ПР "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛЕКС» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на Дніпровській набережній, 17-А у Дарницькому районі міста Києва (447392920)"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
20.08.2024 № 08/32366

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	20.08.2024 19:10:43 ;	20.08.2024 19:09:49 Розглянув;	20.08.2024 19:10:43 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	20.08.2024 15:56:53 ;		20.08.2024 15:56:53 