



08/231-1366/PP  
10.09.2024

**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**  
IV сесія IX скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

Київ

№ \_\_\_\_\_

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва**



660294457

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» (код ЄДРПОУ 39186380, місцезнаходження юридичної особи: 01024, місто Київ, вул. Басейна, 6) від 13 серпня 2024 року № 50127-008880652-031-03 та додані документи, враховуючи, що земельні ділянки зареєстровані у Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на які зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27 серпня 2024 року, номери відомостей про речове право 56481502, 56481977, 56482445), відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельні ділянки площею 0,0063 га (кадастровий номер 80000000000:79:054:0009) на вул. Антоновича, 180 у Голосіївському районі міста

Києва, площею 0,1745 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,1573 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) 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 27 травня 2021 року, номери відомостей про речове право 42231277, 42231649, 13 липня 2021 року, номер відомостей про речове право 43020309) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 13 серпня 2024 року № 50127-008880652-031-03, справа **660294457**).

## 2. ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.»:

2.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельних ділянок (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельних ділянках).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

2.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельних ділянок.

2.5. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

2.6. Під час використання земельних ділянок дотримуватися обмежень у їх використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

2.7. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. Дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельними ділянками з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на них, до моменту реєстрації права оренди на земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення.

4. Попередити землекористувача, що використання земельних ділянок не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування ними відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

5. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельних ділянок.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

## ПОДАННЯ:

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

## ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування  
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань збереження та захисту  
культурної спадщини

Голова

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Ярослав ФЕДОРЕНКО

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70488 від 03.09.2024

До справи  
№ 660294457



до проекту рішення Київської міської ради:  
**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в  
оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових  
будівель на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського  
Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва**

## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.»
Перелік засновників (учасників)	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БК «БУДІВЕЛЬНІ ТЕХНОЛОГІЇ» 01601, м. Київ, Мечнікова, буд. 2
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Пінчук Валентин Олександрович м. Київ, вул. Олегівська
Реєстраційний номер:	від 14.08.2024 № 660294457

## 2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:79:054:0009; 8000000000:79:054:0017; 8000000000:79:054:0109).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Антоновича, 180, пров. Лужевського Руслана, 3
Площі:	0,0063 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009), 0,1745 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017), 0,1573 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109)
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель)
Нормативні грошові оцінки (за попереднім розрахунком*)	767 902 грн 90 коп. (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009), 21 269 691 грн 43 коп. (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017), 19 173 194 грн 63 коп. (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109)
* Наведені розрахунки нормативних грошових оцінок не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельні ділянки.	

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі (витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки від 02.09.2024 № НВ-0002147972024, НВ-0002147812024, НВ-0002147942024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на які зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.08.2024, номери відомостей про речове право 56481502, 56481977, 56482445), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельних ділянок в оренду без зміни їх меж

та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

#### 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельними ділянками.

#### 5. Особливі характеристики ділянок.

Наявність будівель і споруд на ділянках:	<p>На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0009 розташована нежила будівля (літ. Б) загальною площею 74,6 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.05.2021, номер відомостей про речове право 42231649) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.09.2024 № 393147277).</p> <p>На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0017 розташована нежила будівля (літ. В') загальною площею 429,7 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13.07.2021, номер відомостей про речове право 43020309) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.09.2024 № 393147089).</p> <p>На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0109 розташована нежила будівля (літ. А') загальною площею 1730,2 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.05.2021, номер відомостей про речове право 42231277) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.09.2024 № 393147580).</p>
Наявність ДПТ:	<p>Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.08.2024 № 055-7474 земельні ділянки потрапляють до меж території, на яку рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1671/9637 затверджено детальний план території в межах бульвару Дружби Народів, вулиць Великої Васильківської, Щорса (Євгена Коновальця), Володимиро-Либідської, Казимира Малевича, залізниці у Голосіївському районі м. Києва.</p>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.08.2024 № 055-7474 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:</p> <p>- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд;</p>

	<p>- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточняється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг;</p> <p>- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі.</p>
Правовий режим:	Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.08.2024, номери відомостей про речове право 56481502, 56481977, 56482445 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.09.2024 №№ 393143965, 393143414, 393143602).
Розташування в зеленій зоні:	Земельні ділянки не входять до зеленої зони.
Інші особливості:	<p>Земельні ділянки площею 0,0063 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) на вул. Антоновича, 180 у Голосіївському районі м. Києва, площею 0,1745 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі м. Києва, площею 0,1573 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі м. Києва сформовані на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстровані у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.</p> <p>Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 79:054 (в тому числі щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:79:054:0009, 8000000000:79:054:0017, 8000000000:79:054:0109) затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1717/9683.</p> <p>Підпунктом 2.9 пункту 2 проєкту рішення 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельними ділянками без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у передачі в оренду</p>

	<p>земельних ділянок, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</p> <p>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p>
--	--

#### **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

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

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

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

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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:

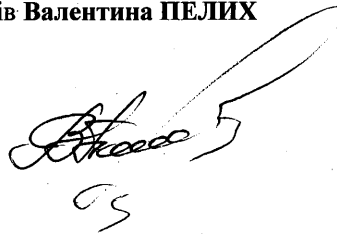
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0009: **38 395 грн 15 коп. (5 %)**;
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0017: **1 063 484 грн 57 коп. (5 %)**.
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0109: **958 659 грн 73 коп. (5 %)**.

#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельними ділянками.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



Витяг з протоколу № 25/90  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 16.10.2024

- 11.3.12. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва» (справа № 660294457, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 10.09.2024 № 08/231-1366/ПР).

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 23.09.2024 № 08/226-1338 (вх. № 08/37122 від 23.09.2024).*

**СЛУХАЛИ:**

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

**ВИРІШИЛИ:** *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 23.09.2024 № 08/226-1338 (вх. № 08/37122 від 23.09.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

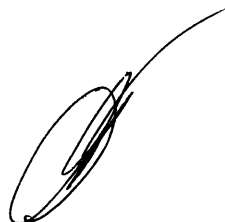
- у підпункті 2.4 пункту 2 проекту рішення після слів «мереж і споруд» доповнити словами «об'єктів вулично-дорожньої мережі»;*
- пункт 3 проекту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;*
- у пункті 5 проекту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макарєнко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьєв М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 1 (Зантаря Г. М.).

***Рішення прийнято.***

Згідно з протоколом.

**Голова комісії**



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

**Секретар засідання**



**Олена МАРЧЕНКО**



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

17.10.2024 № 08/230 - 1287

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 10.09.2024 №08/231-1366/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування  
нежитлових будівель - на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського Руслана, 3  
у Голосіївському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» в оренду на 10 років  
земельні ділянки площею 0,0063 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009)  
на вул. Антоновича, 180 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,1745 га  
(кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) у пров. Лужевського Руслана, 3 у  
Голосіївському районі міста Києва, площею 0,1573 га (кадастровий номер  
8000000000:79:054:0109) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі  
міста Києва для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду  
цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування  
адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються  
підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) 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 27 травня 2021 року, номери відомостей  
про речове право 42231277, 42231649, 13 липня 2021 року, номер відомостей про  
речове право 43020309) (категорія земель – землі житлової та громадської  
забудови).

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів

територіальної громади міста Києва від 23.09.2024 № 08/226-1338, відповідно до якого зазначено, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано.

Також управлінням зазначено: *«Разом з тим, на адресу Київської міської ради надходив запит Бюро економічної безпеки України від 06.12.2023 № 11/6/4.2.1/3321-23 в рамках досудового розслідування у кримінальному провадженні від 29.08.2023 № 72023000210000060 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 5 ст. 191 КК України, вчиненого службовими особами державної наукової установи «Український інститут науково-технічної експертизи та інформації» стосовно земельних ділянок із кадастровими номерами 8000000000:79:054:0109, 8000000000:79:054:0020 і 8000000000:79:054:0017.*

*На вказаний запит Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було надано відповідь листом від 13.12.2023 № 0570202/1-16742».*

Крім того, у висновку зазначено, що *«Площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» становить: 8000000000:79:054:0009 – 63 кв.м.; 8000000000:79:054:0017 – 1745 кв.м. (площа більш ніж в 4 рази перевищує розмір нерухомого майна); 8000000000:79:054:0109 – 1573 кв.м.*

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 проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.».

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: *«Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті 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.*

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10

жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

**За результатами опрацювання проєкту рішення вважаємо за необхідне висловити такі зауваження.**

1. Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.08.2024 № 055-7474 відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804:

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточняється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі - Класифікатор).

Відповідно до абзацу дев'ятого пункту 2 розділу I «Загальні положення» Класифікатора категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території.

Відповідно до Класифікатора земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні мають код виду цільового призначення 12.13.

Крім того, Закон України «Про благоустрій населених пунктів» визначає, що вулично-дорожня мережа - призначена для руху транспортних засобів і пішоходів мережа вулиць, доріг, внутрішньоквартальні та інші проїзди, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, набережні, майдани, площі, а також автомобільні стоянки та майданчики для паркування транспортних засобів з інженерними та допоміжними спорудами, технічними засобами організації дорожнього руху.

Також, як вбачається із матеріалів проекту рішення земельна ділянка розташована в межах історичного ареалу населеного місця, пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (витяг з Державного земельного кадастру від 02.09.2024 №НВ- 002147972024).

Зауважуємо, що відповідно до частини 1 статті 54<sup>1</sup> Земельного кодексу України з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Згідно із статтею 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичний ареал населеного місця - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони. Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування. Проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

Зауважуємо, що сумнівним з правового погляду є передача земельних ділянок, частина яких відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі та до територій вулиць і доріг, з урахуванням того, що у проекті рішення не відображена інформація щодо того, що земельна ділянка відноситься до земель історико – культурного призначення, частина земельної ділянки належить до елементів вулично-дорожньої мережі та відповідні обмеження.

2. Крім того, як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення площа земельних ділянок які передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» значно перевищує площу нерухомого майна розміщеного на ній.

А тому виникають запитання щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна.

Водночас за результатами аналізу постанов Верховного Суду зазначаємо таке.

У постанові від 09 квітня 2020 року у справа № 910/2942/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначив таке: *«Отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України».*

Згідно з частиною 2 статті 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.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Статтею 135 Земельного кодексу України врегульовані питання проведення земельних торгів.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 01 липня 2020 року у справі № 910/9028/19 дійшов такого висновку: *«Відповідно до ч.2 ст.18-1 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»:*

*Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.*

*Так, в державі Україна, зокрема, діють:*

*1. з 17.04.1992 Державні будівельні норми «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92\*\*», затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 за №44;*

*2. з 24.07.1996 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996р. за № 379/1404;*

*3. з 01.01.2006р. Державні будівельні норми «Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005», затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 № 80, надано чинності наказом Держбуду України від 28.09.2005 № 175.*

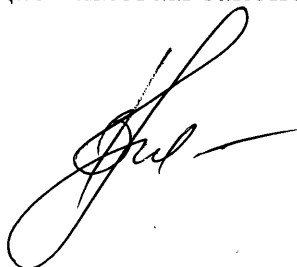
*Зазначене повністю спростовує висновок судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд.*

*Отже, у вищевказаній справі наведений правовий висновок, на який посилається відповідач-2 у даній справі, що переглядається, Верховним Судом був викладений саме на спростування висновку судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд, що стало підставою для відмови в позові прокурору вказаними судами».*

З огляду на зазначене та те, що питання визначення площі необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості не належить до компетенції управління не можна дійти однозначного висновку щодо дотримання/недотримання вимог стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК