



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ  
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001

тел.: (044) 202-79-01

30.07.2024 № 08/226-951

на № 08/231-1011/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 проєкт рішення Київської міської ради від 19.07.2024 № 08/231-1011/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ» в оренду земельної ділянки для обслуговування  
об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149, корп. 45 у  
Голосіївському районі міста Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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, 141, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону

України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

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

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 за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови* (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.10.2021 № 8991/0/12/12-03-21).

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 – нежитлова будівля «1Ш» загальною площею 435,7 кв.м, який перебуває у власності ТОВ «ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ».

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: 2476 грн 44 коп (1 %).

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0427 га (кадастровий номер 8000000000:90:415:0124) для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01) на Столичному шосе, 149, корп. 45 у Голосіївському 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 16 грудня 2021 року, номер запису про право власності 45790328), заява ДЦ від 05 липня 2024 року № 79017-008761499-031-03.

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

## 2. Зауваження до проєкту рішення.

**2.1.** Пунктом 1 проєкту рішення пропонується вважати припиненим право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0124, утвореної в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, що була визначена об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 04 вересня 2003 року № 79-6-00140, укладеним між

Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «КИЇВГУМА», у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно.

Ст. 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою:

а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;  
б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;  
в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, крім перетворення державних підприємств у випадках, визначених статтею 120<sup>1</sup> цього Кодексу;

г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;

г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;

е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;

е) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;

ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;

з) припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами);

и) невиконання акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, вимог, визначених статтею 120<sup>1</sup> цього Кодексу.

Згідно з практикою Верховного Суду, висвітленою, зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.11.2019 у справі № 906/392/18, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

Таким чином *пропонуємо в преамбулі до проєкту рішення конкретизувати, що рішення прийнято відповідно до пункту «е» частини першої ст. 141 Земельного кодексу України.*

**2.2.** Пунктом 2 проєкту рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) кадастровий номер 8000000000:90:415:0124 ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ» для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на шосе Столичному 149, корп. 45 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01).

Відповідно до ч. 6 ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України *формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.*

Згідно зі ст. 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

формування нової земельної ділянки (*крім поділу та об'єднання*).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Разом з тим у наявних в управлінні матеріалах відсутня інформація про розроблення та затвердження в установленому порядку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, на яку йде посилання в пункті 1 проєкту рішення, що унеможливує надання висновку щодо відповідності процедури формування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0124, утвореної в результаті такого поділу.

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

Підпунктом 4.8 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до законодавства України.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.8 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 4.8 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.

З огляду на вищезазначене пропонуємо **зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції:** «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до законодавства України»

Відповідно **пункт п'ятий проєкту рішення викласти в такій редакції:** «У разі не виконання підприємством підпункту 4.8 пункту 4 цього рішення у добровільному порядку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

**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, проєкт рішення Київської міської ради від 19.07.2024 № 08/231-1011/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків щодо приведення його у відповідність до положень законодавства та практики Верховного Суду

З повагою  
начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/30888

Дата реєстрації 07.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІСОВИЙ КВАРТАЛ» в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149, корп. 45 у Голосіївському районі міста Києва (314313766)" від 19.07.2024 № 08/231-1011/ПР

Кількість файлів: 2



Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
07.08.2024 № 08/30888

### Перелік електронних підписів

| ПІБ   | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП  |
|---|-------------------------|-----------------------------------|--|
| Бондаренко<br>Володимир<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 07.08.2024 18:11:33 ;   | 07.08.2024 18:11:31<br>Розглянув; | 07.08.2024 18:11:33<br> |
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 1             | 07.08.2024 15:25:06 ;   |                                   | 07.08.2024 15:25:06<br> |