



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

26.07.2024 № 08/226-932

на № 08/231-1017/ПР від 22.07.2024

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 17.07.2024 № 08/231-1017/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АВТОСАМІТ ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного
обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 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, 141 Земельного 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».

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 відноситься переважно до комунально-складської території та частково до вулиць і доріг згідно умовних позначень основного креслення чинного Генерального плану (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.05.2024 № 055-5041).*

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 такі об'єкти нерухомого майна: комплекс будівель станції технічного обслуговування автомобілів (головний корпус літ."А", будівля мийки та майстерні літ."Б", будівля реагентної літ."В", навіс-автосалон літ."Г", склад кисневих балонів літ."Д") загальною площею 7094.8 кв.м., які перебувають у власності ТОВ «Автосаміт ЛТД».

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 5 368 049 грн 86 коп. (5%).

Проектом рішення передбачається припинити ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» (код ЄДРПОУ: 03121566) право оренди земельної ділянки, що була визначена об'єктом оренди за договором від 17 вересня 1999 року № 63-5-00017, у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 червня 2015 року, номер відомостей про речове право 10238227) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 2,7811 га (кадастровий номер 8000000000:63:430:0001) для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому районі міста Києва 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).

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. 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: комплекс будівель станції технічного обслуговування автомобілів, до складу якого входять: головний корпус літ."А"(площею 4755,5 кв.м.), будівля мийки та майстерні літ."Б"(площею 995,7 кв.м.), будівля реагентної літ."В"(площею 584,4 кв.м.), навіс-автосалон літ."Г"(площею 684,2 кв.м.), склад кисневих балонів літ."Д"(площею 75 кв.м.); будівля боксів тонування та котельні (літера К) загальною площею (440.5 кв.м), в тому числі: бокси тонування та аксесуарів площею 219,1 кв.м., котельня з ІТП-1 площею 221,4 кв.м.; автосервісний центр загальною площею 5875,50 кв. м., до складу комплексу входять: автосалон "Тойота" паркінг (літера З) пл. 5422,7 кв.м., мийка на 5 постів (літера Ж) пл. 452,8 кв.м.

Загальна проща вказаних об'єктів становить близько 13410 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «Автосаміт ЛТД» становить 27811 кв.м., що майже в 2,7 разів 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 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.

2.2. В матеріалах, що додавались до проєкту рішення, міститься витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.07.2024, згідно з яким вид цільового призначення для земельної ділянки визначено як 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, однак *не визначено категорію земель*.

Принагідно зазначаємо, що відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та 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 проєкту 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 Генерального плану м. Києва земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до комунально-складської території та частково до вулиць і доріг.

Відповідно до пункту 5.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» у процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сільбишна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі функціональні зони, зокрема, як *комунально-складської забудови*, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального

господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів.

Однак надання земельної ділянки під комплекс будівель та споруд технічного обслуговування автомобілів не відповідає визначеному функціональному призначенню території, а також цільовому призначенню земельної ділянки, визначеному в Державному земельному кадастрі (03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Відповідно до ч. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Згідно з ч. 6. ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки) (в нашому випадку земельна ділянка сформована в розумінні ст. 79¹ Земельного кодексу України), а тому може бути визначена за рішенням ради.

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 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.

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, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 17.07.2024 № 08/231-995/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 08/30873

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 «АВТОСАМІТ ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому районі міста Києва (478445551)" № 08/231-1017/ПР від 22.07.2024

Кількість файлів: 2



Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
07.08.2024 № 08/30873

Перелік електронних підписів

| ПІБ | Дати і час нанесення ЕП | Погодження | Час останнього нанесення ЕП |
|---|-------------------------|-----------------------------------|--|
| Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1 | 07.08.2024 18:12:59 ; | 07.08.2024 18:12:57 Розглянув; | 07.08.2024 18:12:59  |
| Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1 | 07.08.2024 13:31:55 ; | | 07.08.2024 13:31:55  |