



08/231-1061/17P
29.07.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про надання **ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30»** земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Бажана Миколи, 30 у Дарницькому районі міста Києва



523044138

Розглянувши заяву **ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30»** (код ЄДРПОУ: 40890445, місцезнаходження юридичної особи: 02149, м. Київ, просп. Бажана Миколи, 30) від 18 липня 2024 року № 50127-008818879-031-03 про надання в постійне користування земельної ділянки та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20 травня 2024 року, номер відомостей про речове право 55145055) та керуючись статтями 9, 42, 83, 92, 116, 122, 123 Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати **ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30»**, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 1,7012 га (кадастровий номер 8000000000:90:292:0068) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного

житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на просп. Бажана Миколи, 30 у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 18 липня 2024 року № 50127-008818879-031-03, справа № 523044138).

2. ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30»:

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

2.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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 земельної ділянки.

2.5. Заборонити встановлення на земельній ділянці огорож, в'їзних та виїзних бар'єрів, шлагбаумів, тимчасових споруд або інших конструкцій, що обмежують у будь-який спосіб свободу пересування, в тому числі доступ інших осіб до суміжних ділянок.

2.6. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

2.7. Забезпечити 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) обстеження зелених насаджень, укладання охоронного договору на зелені насадження та у випадку, визначеному законодавством, вирішення питання сплати відновної вартості зелених насаджень.

2.8. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

4. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

5. 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:

29.08.2024
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

*протокол сесії виконкому
від 18.09.2024 № 08/230-1036*

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-68662 від 19.07.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30» земельної
ділянки в постійне користування для експлуатації та
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової
інфраструктури на просп. Бажана Миколи, 30
у Дарницькому районі міста Києва**

До справи
№ 523044138



1. Юридична особа:

| | |
|--|--|
| Назва | ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30» (далі – ОСББ «БАЖАНА 30») |
| Перелік засновників (учасників) | Співвласники багатоквартирного будинку |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | Відсутній |
| Реєстраційний номер: | від 19.07.2024 № 523044138 |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:292:0068).

| | |
|--|---|
| Місце розташування: | м. Київ, р-н Дарницький, просп. Бажана Миколи, 30 |
| Площа: | 1,7012 га |
| Вид та термін користування: | право в процесі оформлення (постійне користування) |
| Категорія земель: | землі житлової та громадської забудови |
| Цільове призначення: | 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*) | 66 630 323 грн 14 коп. |

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.07.2024 № НВ-0001638862024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.05.2024, номер відомостей про речове право 55145055), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо надання в постійне користування земельної ділянки без зміни її 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 на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

| | |
|---|--|
| Наявність будівель і споруд на ділянці: | На земельній ділянці розташований багатопверховий житловий будинок, який переданий до управління ОСББ «БАЖАНА 30» згідно з актом прийняття - передачі об'єкта житлового будинку № 30 по просп. М.-Бажана від 28.02.2018. |
| Наявність ДПТ: | Детальний план території відсутній. |
| Функціональне призначення згідно з Генпланом: | 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 до території житлової забудови багатопверхової. |
| Правовий режим: | Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.05.2024, номер відомостей про речове право 55145055 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 05.07.2024 № 385755321). |
| Розташування в зеленій зоні: | Земельна ділянка не входить до зеленої зони. |
| Інші особливості: | Земельна ділянка з кадастровим номером 80000000000:90:292:0068 (код виду цільового призначення - 02.10) сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:292. Рішенням Київської міської ради від 29.02.2024 № 7852/7893 «Про затвердження технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель та визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:292, обмеженого просп. Бажана Миколи, вул. Ревуцького, вул. Вишняківська, вул. Руденко Лариси у Дарницькому районі м. Києва, що включає земельну ділянку з кадастровим номером 80000000000:90:292:0068. |

| | |
|--|---|
| | <p>Відповідно до витягу з протоколу № 28/05-24 загальних зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА, 30» від 19.04.2024 прийнято рішення щодо оформлення права постійного користування на земельну ділянку під будинком та навколо нього за адресою: місто Київ, проспект Миколи Бажана, будинок 30 (підтримали 201 співвласник, загальна частка голосів яких становить 60,2%).</p> <p>Згідно з частиною першою статті 123 Земельного кодексу України 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.</p> <p>Відтак, враховуючи те, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а також те, що право комунальної власності на вказану земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зазначеним проектом рішення передбачається передати у постійне користування земельну ділянку без зміни її меж та цільового призначення.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про надання або відмову в наданні в постійне користування земельної ділянки, 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 проект 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.

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

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

Проект 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.

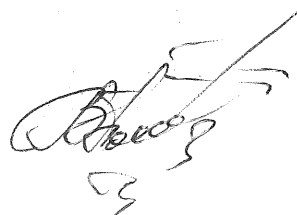
Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: 19 989 грн 10 коп (0,03 %).

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



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

12.09.2024 № 08/230-1036

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 29.07.2024 № 08/231-1061/ПР
«Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ «БАЖАНА 30» земельної ділянки в постійне користування для
експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Бажана
Миколи, 30 у Дарницькому районі міста Києва»

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

Проєктом рішення передбачається надати ОБ'ЄДНАННЮ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30», за
умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну
ділянку площею 1,7012 га (кадастровий номер 8000000000:90:292:0068) для
експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового
призначення – 2.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного
житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової
інфраструктури) на просп. Миколи Бажана, 30 у Дарницькому районі міста Києва
із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право
власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
20.05.2024, номер відомостей про речове право: 55145055) (категорія земель
землі житлової та громадської забудови).

На земельній ділянці розташований багатоповерховий житловий будинок,
який переданий до управління ОСББ «БАЖАНА 30» згідно з актом прийняття-
передачі об'єкта житлового будинку № 30 по просп. Миколи Бажана від
28.02.2018.

Детальний план території 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 до території житлової забудови багатоповерхової.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 07.08.2024 №08/226-1014, в якому не зазначено інформації щодо наявності чи відсутності кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту, запитів правоохоронних органів, а також судових спорів із зацікавленою особою.

Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне зауважити таке.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон).

Згідно з положеннями статті 1 Закону, до спільного майна багатоквартирного будинку належать приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Частиною першою статті 42 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Відповідно до частини другої цієї ж статті Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (далі – Порядок).

Звертаємо увагу, що Порядок безоплатної передачі у власність або у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку не затверджений Кабінетом Міністрів України.

Водночас зауважуємо, що у зазначених частині першій та частині другій статті 42 Земельного кодексу України законодавець чітко розмежовує питання щодо регулювання відносин надання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками, та процедуру безоплатної передачі земельних ділянок, у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у їхній спільній сумісній власності, що має відбуватися у встановленому Порядку.

В той же час, відповідно до пункту 4.2 мотивувальної частини Рішення Конституційного суду України № 6-р/2019 від 20.07.2019: *«Діяльність правотворчих і правозастосовчих органів держави має здійснюватися за принципом верховенства права і прямої дії норм Конституції України, а повноваження – у встановлених Основним Законом України межах і відповідно до законів»*. При цьому, згідно з абзацом 6 пункту 4 мотивувальної частини цього ж рішення: *«Верховенство права означає, що органи державної влади обмежені у своїх діях заздалегідь регламентованими та оголошеними правилами, які дають можливість передбачити заходи, що будуть застосовані в конкретних правовідносинах, і, відповідно, суб'єкт правозастосування може передбачити й планувати свої дії та розраховувати на очікуваний результат»*.

Як зазначає Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у своїй постанові від 18.01.2023 у справі №580/1300/22: *«Відповідно до статті 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.*

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.

Згідно зі статтею 68 Конституції України кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції України та законів України, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей.

Зазначені норми означають, що з метою гарантування правового порядку в Україні кожен суб'єкт приватного права зобов'язаний добросовісно виконувати свої обов'язки, передбачені законодавством, а у випадку

невиконання відповідних приписів - зазнавати встановлених законодавством негативних наслідків.

Водночас суб`єкт владних повноважень зобов`язаний діяти лише на виконання закону, за умов і обставин, визначених ним, вчиняти дії, не виходячи за межі прав та обов`язків, дотримуватися встановленої законом процедури, обирати лише встановлені законодавством України способи правомірної поведінки під час реалізації своїх владних повноважень».

Враховуючи це, Київська міська рада ухвалюючи рішення повинна діяти виключно в межах повноважень, в належний та якомога послідовніший спосіб передбачений Конституцією та законами України.

Відповідно, передача земельних ділянок об`єднанням співвласників багатоквартирних будинків не узгоджується з частиною другою статті 382 Цивільного кодексу України, відповідно до якої, «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав».

Звертаємо увагу на те, що Міністерство розвитку громад та територій України у своєму листі від 27.08.2021 №8/9.3.2/5097-21 «Щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків та прав на них», стосовно даної категорії правовідносин, зазначило про відсутність законодавчих підстав для передачі об`єднанням співвласників багатоквартирних будинків земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень.

Крім того, слід зауважити про те, що вирішення цього питання потребує комплексного законодавчого врегулювання, про що свідчать також відповідні проекти законів, розроблені з метою врегулювання даної сфери правовідносин, зокрема: проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні будинки від 02.12.2020 № 4444 (включено до порядку денного постановою Верховної Ради України від 03.09.2024 №3939-IX), в пояснювальній записці до якого зазначається, що «Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що

питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Враховуючи зазначене, повертаємо проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК