



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

11.02.2025 № 08/226-824

На № 08/231-109/ПР від 05.02.2025

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 05.02.2025 № 08/231-109/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» земельної ділянки в оренду
для розміщення лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (в'їзд-виїзд) на
вул. Новопирогівській у Голосіївському 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, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пунктом 23 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

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 відноситься до

території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.12.2024 № 055-13733).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

Земельна ділянка межує з земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:90:129:0001, яка знаходиться в оренді у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ», право оренди зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.07.2019, номер відомостей про інше речове право 32587292 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.05.2024 № 376824875).

Відповідно до даних з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно між Київською міською радою та товариством укладено договір оренди землі від 29.12.2023 № 526, дата закінчення дії договору – 29.12.2028.

На суміжній земельній ділянці на Столичному шосе, 90 у м. Києві (з кадастровими номерами 8000000000:90:129:0001 та 8000000000:90:129:0003) розміщується майновий комплекс загальною площею 32 317,3 кв.м, що складається з виробничого корпусу, адміністративно-побутового корпусу, реагентних та очисних споруд, автомийки та прохідної, що належить на праві власності ТОВ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ».

Земельна ділянка площею 2,0604 га (кадастровий номер 8000000000:90:118:0082) на вул. Новопирогівській у Голосіївському районі м. Києва сформована 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 зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 12.13 земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення).

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати (проектної) складатиме: 359 614 грн 97 коп. на рік (4 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 2,0604 га (кадастровий номер 8000000000:90:118:0082) для розміщення лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (в'їзд-виїзд) (код виду цільового призначення – 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) на вул. Новопирогівській у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі

промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення).

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 п. 1 проєкту рішення передбачено затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» для розміщення лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (в'їзд-виїзд) на вул. Новопирогівській у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:118:0082) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.04), заява ДЦ від 24 грудня 2024 року № 50393-009191638-031-03, справа № 683193985.

Пунктом 2 проєкту передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки площею 2,0604 га (кадастровий номер 8000000000:90:118:0082) на вул. Новопирогівській у Голосіївському районі м. Києва з «12.13 земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні» на «12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства».

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.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Відповідно до пункту 23 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про

функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо земельних ділянок приватної власності сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Також відповідно до підпункту 12.1 пункту 12 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 зміна цільового призначення земельної ділянки та видів її використання із зміною коду класифікації видів цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186¹ Земельного кодексу України.

Отже, порядок зміни цільового призначення земельної ділянки за цим проектом рішення дотриманий та відбувається у відповідності з положеннями земельного законодавства та передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.

Додатково слід зазначити, що згідно з ч. 4 ст. 20 Земельного кодексу України при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру. Зазначене цілком корелюється з приписами підпункту 4.4 пункту 4 проекту рішення.

2.2. Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених **частиною третьою** статті 20 Земельного кодексу України.

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 з Генеральним планом м. Києва за функціональним призначенням земельна ділянка належить до території вулиць і доріг.

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 категорії 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 вулиць і доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території вулиць та доріг	08.01; <u>12.13</u>	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки, **на відміну від існуючого цільового призначення з кодом 12.13, що відноситься до переважних видів використання на земельних ділянках такого функціонального призначення.**

Також відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 09.01.2025 *частина земельної ділянки (0,0013 га) розташована в межах червоних ліній.*

Згідно з ч. 2 ст. 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.

Отже, товариство має дотримуватись вищезазначених обмежень, визначених законодавством, що корелюється з приписами підпункту 4.8 пункту 8 проєкту рішення.

2.3. 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 проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів енергетичної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (в'їзд-виїзд).

Враховуючи зазначене, **в преамбулі до проєкту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі абз. 13 ч. 2 ст. 134 Земельного Кодексу України.**

2.4. Приписи пункту 6 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.

Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 6 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської 05.02.2025 № 08/231-109/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду та потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/5938

Дата реєстрації 12.02.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 05.02.2025 № 08/231-109/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» земельної ділянки в оренду для розміщення лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (в'їзд-виїзд) на вул. Новопирогівській у Голосіївському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
12.02.2025 № 08/5938

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	12.02.2025 19:42:43 ;	12.02.2025 19:42:39 Розглянув;	12.02.2025 19:42:43 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	12.02.2025 08:16:56 ;		12.02.2025 08:16:56 