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

16.08.2024 № 08/226-1078 На № 08/231-1117/ПР від 09.08.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1117/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:007:0015) комунальної власності територіальної громади міста Києва у 10-б мікрорайоні житлового масиву Позняки на вул. Срібнокільській, 3 у Дарницькому районі міста Києва»

У порядку статті 31^1 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:007:0015).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79^1, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», 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 проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням переважно належать до території громадських будівель та споруд, частково до території житлової забудови багатоповерхової (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.04.2021 № 5181/0/12/12-03-21.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:90:007:0066; 8000000000:90:007:0067) забудовані багатоповерховими житловими будинками з об'єктами ринкової інфраструктури.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА для будівництва, експлуатації та обслуговування торгово-розважального та житлового комплексу з підземним паркінгом за адресою: 10-б мікрорайон житлового масиву Позняки на вул. Срібнокільській, 3 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:007:0015) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, справа № 515063104), якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 2,0250 га (кадастровий номер 8000000000:90:007:0066);
- площею 0,2946 га (кадастровий номер 8000000000:90:007:0067).

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 підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

За результатом опрацювання клопотання (заяви) об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «Срібна вежа» від 04.08.2020 № 680460404 на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:007:0015 (справа-клопотання 680460404) Департамент земельних ресурсів листом від 21.09.2020 № 0570202/3-17227 надав згоду на поділ зазначеної земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об’єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону. Тобто, вище вказана земельна ділянка є власністю територіальної громади міста Києва.

Земельним кодексом України визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Пунктом «д» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, «співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку».

Відповідно до витягу з протоколу № 2 загальних зборів об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «СРІБНА ВЕЖА» за адресою: м. Київ, вул. Срібнокільська, буд. № 3-Б від 13.10.2016 прийнято рішення про відведення земельної ділянки під будинком та його прибудинкову територію.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 2,3196 га (кадастровий номер 8000000000:90:007:0015) передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 2,0250 га (кадастровий номер 8000000000:90:007:0066);
- площею 0,2946 га (кадастровий номер 8000000000:90:007:0067).

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Дарницький, 10-б мікрорайон житлового масиву Позняки на вул. Срібнокільській, 3*
Площа	*2,0250 га* (кадастровий номер 8000000000:90:007:0066) *0,2946 га (*кадастровий номер 8000000000:90:007:0067*)*
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 будівництва, експлуатації та обслуговування торгово-*

	розважального та житлового комплексу з підземним паркінгом)
Вид обмеження у використанні	*Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, інженерних комунікацій, поверхня обмеження забудови, зона санітарної*
Відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку	*Відомості з ДРРП не надходили*

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79^1 Земельного кодексу України)

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- ***шляхом поділу*** чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

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. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 6, 7 ст. 79^1 Земельного кодексу України).

Постанова від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 Верховний Суд дійшов висновку, що поділ та об'єднання земельних ділянок за своєю суттю фактично є формуванням нової чи нових земельних ділянок, що передбачає певну процедуру щодо надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, його погодження та затвердження в порядку, встановленому ЗК України, який визначає вичерпний перелік підстав для відмови у наданні такого дозволу, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої

містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Пунктом 2 частини п’ятої статті 186 Земельного кодексу України встановлено, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Вище вказані суб’єкти зобов’язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов’язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб’єкт, визначений статтею 186 Земельного кодексу України, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1117/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/32114 **Дата реєстрації** 19.08.2024
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
ВИСНОВОК до проєкту рішення від 09.08.2024 № 08/231-1117/ПР "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:007:0015) комунальної власності територіальної громади міста Києва у 10-б мікрорайоні житлового масиву Позняки на вул. Срібнокільській, 3 у Дарницькому районі міста Києва (515063104)"

Кількість файлів: 2 **Кількість ЕП:** 2

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
19.08.2024 № 08/32114

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович **Кількість ЕП:** 1	19.08.2024 14:15:10 ;	19.08.2024 14:15:06 Розглянув;	19.08.2024 14:15:10
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	19.08.2024 08:19:42 ;		19.08.2024 08:19:42