



08/231-1123/MP
12.08.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у Шевченківському районі міста Києва

Лариса



707391441

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» (код ЄДРПОУ: 37533486, місцезнаходження юридичної особи: 01135, м. Київ, вул. Рейтарська, буд. 8-5, літ. «Б») від 19 червня 2024 року № 77020-008703603-031-03, керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного 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», 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 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2024 року, номер відомостей про речове право: 55820439), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0890 га (кадастровий номер

8000000000:91:175:0009) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у Шевченківському 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 11 червня 2024 року, номер запису про інше речове право 55482582) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 19 червня 2024 року № 77020-008703603-031-03, справа № 707391441.

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС»:

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

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

2.4. Забезпечити вільний проїзд та прохід до суміжних землекористувачів та вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

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

2.6. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати 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).

2.7. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та вимог Закону України «Про охорону археологічної спадщини».

2.8. Дотримуватись обмежень, передбачених рішеннями Київської міської ради від 14 липня 2011 року № 392/5779 «Про призупинення здійснення будівництва, реконструкції та капітального ремонту будівель в межах вулиць Ірининської, Рейтарської, О. Гончара, Великої Житомирської, Михайлівської та Михайлівського провулку» та від 22 січня 2015 року № 24/889 «Про введення тимчасової заборони (мораторію) на будівництво та продаж земельних ділянок у межах охоронних (буферних) зон м. Києва».

2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9. пункту 2 цього рішення.

4. 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.

5. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

6. 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:

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

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту
культурної спадщини

ГОЛОВА

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5/СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-68561 від 16.07.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС»
земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
нежитлової будівлі на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у
Шевченківському районі міста Києва**

До справи
№ 707391441



1. Юридична особа:

| | |
|--|---|
| Назва | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» |
| Перелік засновників (учасників)* | Гуляєва Оксана Станіславівна Україна, 01001, місто Київ, пров. Михайлівський ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КВ МЕНЕДЖМЕНТ" (Код ЄДРПОУ засновника: 40180256) Адреса засновника: Україна, місто Київ, проспект Повітрофлотський |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)* | Довгий Олесь Станіславович Україна, 01001, місто Київ, вул.Десятинна, Гуляєва Оксана Станіславівна Україна, 01001, місто Київ, пров.Михайлівський |
| Реєстраційний номер: | від 20.06.2024 № 707391441 |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:175:0009).

| | |
|--|---|
| Місце розташування: | м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Рейтарська, 8-5, літ. Б |
| Площа: | 0,0890 га |
| Вид та термін користування: | Право в процесі оформлення (оренда на 10 років) |
| Категорія земель: | Землі житлової та громадської забудови |
| Цільове призначення: | 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі) |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*) | 17 367 462 грн 82 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 статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16.07.2024 № НВ-0001698352024), право комунальної власності

територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.07.2024 № 387052491), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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: | Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ «Б» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 295555780000) загальною площею 2315,8 кв.м, яка перебуває у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» на праві власності (номер запису про право власності: 55482582 від 11.06.2024, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.07.2024 № 386992148). |
| Наявність ДПТ: | Детальний план території відсутній. |
| Функціональне призначення згідно з Генпланом: | 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 № 370/180 земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд (існуючі). Крім того, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.07.2024 № 055-6535). |
| Правовий режим: | Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. |
| Розташування в зеленій зоні: | Земельна ділянка не входить до зеленої зони. |
| Інші особливості: | Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.03.2024 № 308/8269. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, розроблена 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. |

Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста Києва, на території буферної зони об'єкту всесвітньої спадщини «Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра», на території пам'ятки археології національного значення «Культурний шар «Міста Ярослава» в археологічній та архітектурній охоронних зонах.

Підпунктом 2.9 пункту 2 проєкту рішення 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду 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.

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.

Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

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.

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

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

Проєкт 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.

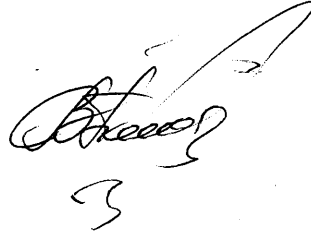
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **868 373 грн 14 коп. (5 %)**.

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

Витяг з протоколу № 20/85
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 11.09.2024

- 11.3.9. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у Шевченківському районі міста Києва» (справа № 707391441, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.08.2024 № 08/231-1123/ПР).
Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.
До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 16.08.2024 № 08/226-1080 (вх. № 08/32113 від 19.08.2024).

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 16.08.2024 № 08/226-1080 (вх. № 08/32113 від 19.08.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у Шевченківському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:

- пункт 3 проекту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;
- у пункті 5 проекту рішення виключити слова «і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 21 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантара Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьєв М. О., Ясинський Г. І.),

«проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Бурдукова В. В.,
Кириченко К. В.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



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

16.09.2024 № 08/230-1152

На № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 12.08.2024 № 08/231-1123/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування нежитлової будівлі на вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у
Шевченківському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС», за умови виконання
пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0890 га
(кадастровий номер 8000000000:91:175:0009) для експлуатації та обслуговування
нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та
обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які
займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на
вул. Рейтарській, 8-5, літ. Б у Шевченківському 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 11 червня 2024 року, номер запису про
інше речове право 55482582) (категорія земель – землі житлової та громадської
забудови),

Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ «Б» (реєстраційний
номер об'єкта нерухомого майна: 295555780000) загальною площею 2315,8 кв.м,
яка перебуває у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» на праві власності (номер запису про право
власності: 55482582 від 11.06.2024, інформаційна довідка з Державного реєстру
речових прав на нерухоме майно від 16.07.2024 № 386992148).

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 № 370/180 земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд (існуючі). Крім того, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.07.2024 № 055-6535).

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 16.08.2024 №08/226-1080, відповідно до якого зазначено, що наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва зазначено: *«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.9. пункту 2 до даного проекту 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 проекту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт третій проекту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру.»

Водночас варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень, зокрема від 26.08.2024 № 08/231-1228/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР, які містять ідентичні пункти зазначено таке:

«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру,

викликає сумнів законність включення підпункту 2.9 пункту 2 до даного проекту 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.

У разі виключення підпункту 2.9 пункту 2 із даного проекту рішення, необхідно виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України.».

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

Підпунктом 2.9. пункту 2 проекту рішення передбачається необхідність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГІЄВСЬКИЙ РЕЗИДЕНС» сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Та відповідно пунктом 3 передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9. пункту 2 цього рішення.

Частини перша та друга статті 1212 Цивільного кодексу України передбачають, що особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Положення цієї глави застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, має право вимагати відшкодування зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, з якого вона зобов'язана повернути доходи.

Відповідні правові позиції відображено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 № 905/1680/20), а саме: «У разі використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно виділений кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, що представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 ЗК України не виявлено правопорушенням у власника будинку,

будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно. До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом умовними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової основи за рахунок власника цієї ділянки зберіг у собі вартість, яку мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки за рахунок частини першої статті 1212 ЦК України.

Зазначені правові висновки викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц та від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17.».

Отже, у постанові Великої Палати Верховного Суду визначено необхідність сплати безпідставно збережених коштів, як обов'язок користувача земельної ділянки сплатити безпідставно збережені кошти.

А ні норми Цивільного кодексу України, а ні висновки Верховного Суду не містить прямих застережень, що реалізація захисту права особи на відшкодування їй безпідставно збережених коштів можлива виключно у судовому порядку.

Більше того, частина друга статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначає, що особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), до основних завдань якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) належить забезпечення виконання повноважень Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у сфері управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, а також координацію здійснення землеустрою в межах визначених повноважень і порядку, встановленого законодавством України, здійснення захисту прав та інтересів Київської міської ради, виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту в судах загальної юрисдикції у порядку самопредставництва та представництва в інших органах влади під час розгляду правових питань і спорів у встановленому порядку за наявності відповідного доручення.

Звертаємо увагу, що відповідно до правил правотворчості при підготовці проектів рішень, що регулюють правовідносини в певній сфері має застосовуватися комплексний та системний підхід, який передбачає своєчасне

прийняття усього комплексу необхідних нормативних актів, урегулювання суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

Зауважуємо, що у випадку якщо на практиці діючий механізм відшкодування безпідставно збережених коштів не забезпечує належану його реалізацію, то необхідне врегулювання таких відносин із застосуванням комплексного та системного підходу для вирішення такого питання та з урахуванням досвіду вирішення таких питань органами місцевого самоврядування.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування інших територіальних громад (Харківська міська рада, Хмельницька міська рада, Краматорська міська рада, Бурштинська міська рада Івано – Франківської області та інші) вбачається, що ними затверджено відповідні порядки добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів (далі - Порядки), метою яких є забезпечення відшкодування землекористувачами безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної власності шляхом встановлення зокрема, досудового механізму відшкодування таких коштів.

2. Проект рішення в розумінні Закону України «Про адміністративну процедуру» є адміністративним актом.

Варто зауважити, що Закон України «Про адміністративну процедуру» гарантує заявникам єдиний алгоритм дій та єдиний підхід до вирішення порушеного питання та є дієвим засобом протидії суб'єктивізму з боку службовців органів публічної влади в рамках якого суб'єкти публічного адміністрування приймають владні управлінські рішення чи реалізують повноваження відносно суб'єктів адміністративної процедури, реалізуючи покладені на них функції.

З огляду на викладене, при підготовці проекту рішення, а також вирішення питання зацікавленої особи по суті має застосовуватись принцип рівності учасників адміністративного провадження перед законом, який спрямований на забезпечення справедливого функціонування публічної адміністрації, захист особи від свавілля та дискримінації.

Принцип рівності перед законом означає, що усі учасники адміністративного провадження (різні приватні особи) є рівними перед законом.

Також це означає, що однакові адміністративні справи повинні вирішуватися однаково, і до всіх учасників адміністративні органи мають ставитися з належним рівнем поваги. Наприклад, якщо за однакових умов одній особі надається дозвіл на розроблення проекту землеустрою, то й щодо іншої особи аналогічна справа має бути вирішена однаково.

Крім того, звертаємо увагу, що відповідно до абзацу шостого частини першої статті 71 Закону у заключній частині адміністративного акта зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого

особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.

Згідно із статтею 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо доопрацювати проєкт рішення та відповідно відобразити у проєкті рішення відповідні положення, спрямовані на врахування вищенаведених приписів Закону.

Також, пунктом 5 проєкту рішення передбачається, що дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Згідно зі статтею 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.

Законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення має бути доопрацьований в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК