



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

27.08.2024 № 08/226-1149

На № 08/231-1182/ПР від 21.08.2024

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 21.08.2024 № 08/231-1182/ПР
«Про надання ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ
ПІДПРИЄМСТВУ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ земельної
ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування
гуртожитку на вул. Антона Цедіка, 9 у Шевченківському 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 92, 116, 117, 122, 123 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», враховуючи рішення Київської міської ради від 06 квітня 2017 року № 160/2382 «Про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки державному житлово-комунальному підприємству Національної академії наук України для експлуатації обслуговування гуртожитку на вул. Ежена Потье, 9 у Шевченківському районі м. Києва», від 12 жовтня 2017 року № 191/3198 «Про перейменування вулиці у Шевченківському районі міста Києва».

Згідно інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення, відповідно до детального плану території в межах просп. Перемоги, вул. Лагерної,

Авіаконструктора Сікорського, залізничної колії, вул. Тимофія Шамрила, Дорогожицької, Олени Теліги, Олександра Довженка у Шевченківському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2017 № 1005/4012 земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.06.2024 № 055-5942).

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 належить до території багатоповерхової житлової забудови.

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

Земельна ділянка забудована гуртожитком (літера «В») на вул. Антона Цедіка, 9 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1665491780000) загальною площею 5915,7 кв. м, який належить ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ на праві оперативного управління, право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.07.2019, номер запису про інше речове право: 32351305.

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: 75 488 грн 23 коп. (1%).

Проектом рішення передбачається надати ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,3189 га (кадастровий номер 8000000000:88:091:0030) для експлуатації та обслуговування гуртожитку (код виду цільового призначення – 03.11 для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки) на вул. Антона Цедіка, 9 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління відповідно до розпорядження Президії Національної академії наук України від 07 червня 2019 року № 348 «Про закріплення об'єктів майнового комплексу НАН України за Державним житлово-комунальним підприємством НАН України», право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2019 року, номер запису про інше речове право: 32351305) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 11 червня 2024 року № 68081-008677251-031-03, справа № 354432595).

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.

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 «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності»**.

Відповідно до пункту 1.1. Статуту, Національна академія наук України є вищою науковою самоврядною організацією України, що заснована на державній власності.

Національна академія наук України має у своєму віданні наукові установи, організації, підприємства, об'єкти державної дослідницької інфраструктури, інші об'єднання, а також об'єкти соціальної сфери, що забезпечують її діяльність.

Національна академія наук України має у своїй структурі Президію, апарат Президії НАН України, секції, відділення, регіональні наукові центри, які координують діяльність науково-дослідних інститутів та інших наукових установ, закладів вищої освіти, організацій, підприємств (обсерваторій, ботанічних садів, дендропарків, заповідників, бібліотек, музеїв, науковотехнічних, технологічних комплексів, а також інших об'єднань тощо), об'єктів соціальної сфери, що забезпечують діяльність і перебувають у віданні Національна академія наук України, виконують інші функції відповідно до законодавства та Статуту.

Тобто, ДЕРЖАВНЕ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМЕ ПІДПРИЄМСТВО НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ, як підприємство яке створено для виконання функцій і завдань Національної академії наук України, підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень ст. 92 Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 31.07.2024 земельна ділянка, що передається в постійне користування, визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:091:0030 – 03.11 «для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки».

Таким чином, надання в постійне користування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

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 постановках 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 земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:091:0030) за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.

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 категорій 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 багатоповерхової житлової забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.07; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Також звертаємо увагу, що відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (пункт 5.1) встановлено, що у процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сільбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі функціональні зони:

- житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багато квартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;
- виробничої забудови на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;
- комунально-складської забудови, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів;
- ландшафтні та рекреаційні;
- курортно-оздоровчі;
- озелених територій, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень обмеженого користування та зелених насаджень спеціального призначення;

– природоохоронного призначення;
– історико-культурного призначення;
– транспортних комунікацій (транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;
– інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж;
– спеціального призначення, яка включає території закладів і організацій органів державної влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, пенітенціарних установ, режимних об'єктів зв'язку.

Отже, надання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки (для експлуатації та обслуговування гуртожитку) має відбуватися в межах сельбищної території.

Заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації (висновок Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.05.2014 № 5350/0/01/19-14).

Разом з тим, відповідно до пункту «а» ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України *порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) 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; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.*

Відповідно до ч. 13 ст. 123 Земельного кодексу України у разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

Тому пунктом 4 проекту рішення передбачено, що земельну ділянку комунальної власності територіальної громади міста Києва, зазначену в пункті 1 цього рішення, за актом приймання-передачі передати до земель державної власності, що цілком відповідає положенням земельного законодавства.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:88:091:0030, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0572 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0481 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0155 га).

Таким чином, передача **ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ** земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування гуртожитку на вул. Антона Цедіка, 9 у Шевченківському районі міста Києва має відповідати

встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України, лише на праві постійного користування.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 21.08.2024 № 08/231-1182/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33172

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 21.08.2024 № 08/231-1182/ПР Про надання ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування гуртожитку на вул. Антона Цедіка, 9 у Шевченківському районі міста Києва (354432595)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
28.08.2024 № 08/33172

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 15:02:08 ;	28.08.2024 15:02:05 Розглянув;	28.08.2024 15:02:08 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 09:26:58 ;		28.08.2024 09:26:58 