



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 № 08/226-1144

На № 08/231-1197/ПР від 22.08.2024

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 22.08.2024 № 08/231-1197/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «НАТХНЕННЯ» земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель закладів освіти
на вул. Самійла Кішки, 7-б у Голосіївському районі міста Києва (зміна
цільового призначення)»

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, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Закону 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, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови

багатоповерхової (на розрахунковий період) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.05.2024 № 055-5212).

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна – школа літ. "А" загальною площею 5997.1 кв.м за адресою: м. Київ, вулиця Конєва Маршала, будинок 7б.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: – за умови коду виду цільового призначення 02.07 (існуючого): 355 126 грн 11 коп. (3 %); – за умови коду виду цільового призначення 03.02 (проектного): 745 грн 76 коп. (0,01 %).

Проектом рішення передбачається передати передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «НАТХНЕННЯ», за умови виконання пункту 5 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,5745 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0028) для експлуатації та обслуговування будівель закладів освіти (код виду цільового призначення – 03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти) на вул. Самійла Кішки, 7-б у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Згідно з пояснювальною запискою до проекту рішення земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0028 на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 752/3327 була передана в довгострокову оренду на 10 років товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» для будівництва житлового комплексу з об'єктами культурно-побутового, соціального призначення (договір оренди земельної ділянки від 27.03.2006 № 79-6-00398).

На підставі висновку постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування до протоколу засідання № 4 від 14.03.2017 договір оренди земельної ділянки поновлено на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.05.2017 № 370, термін дії оренди до 12.05.2027).

Зазначена інформація підтверджується даними з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції до проекту 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.

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: школа літ. "А" загальною площею 5997.1 кв.м за адреса: м. Київ, вулиця Конєва Маршала, будинок 7б.

Відповідно до 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, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим в проєкті рішення зазначені обставини не зазначені, а також відсутнє посилання на положення ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України як на підставу прийняття рішення.

Однак саме факт наявності нерухомого майна, яке належить на праві власності зацікавленому в отриманні земельної ділянки підприємству, дає підстави для отримання земельної ділянки в поза конкурентний спосіб. *Зазначення цих обставин в самій лише пояснювальній записці до проєкту рішення є недостатнім*, адже саме рішення є тим актом, який відповідно до закону приймає орган місцевого самоврядування як спосіб вираження своєї волі щодо розпорядження комунальними землями.

Отже, в проєкт рішення доцільно внести інформацію про наявність права власності на нерухоме майно, що розташоване на земельній ділянці та зазначити посилання на частину другу ст. 134 Земельного кодексу України.

2.2. Згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходиться школа літ. "А" за адресою: м. Київ, вулиця Конєва Маршала, буд. 7б.

Разом з тим проєктом рішення передбачається передати земельну ділянку на вул. Самійла Кішки, 7-б у Голосіївському районі міста Києва.

Оскільки наявність нерухомого майна на земельній ділянці, що передбачається передати товариству, є принциповим питанням для передачі землі без проведення аукціону (згідно з ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України), задля забезпечення ясності мотивів прийняття цього рішення, **в проєкті рішення необхідно зазначити, що воно прийнято в тому числі з врахуванням рішення Київської міської ради від 25.08.2022 № 4928/4969 «Про перейменування вулиці Маршала Конєва в Голосіївському районі**

м. Києва», згідно з яким вулицю Конєва Маршала перейменовано на вулицю Самійла Кішки.

2.3. Частина 1 ст. 20 Земельного кодексу передбачає, що при зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Відповідно до ч. 2 ст. 20 Земельного кодексу України зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).

Згідно з ч. 6 зазначеної статті зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні 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 постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповислої.

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 житлової багатоквартирної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02 ; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 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); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти» відповідає функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.4. Пунктом 1 проекту рішення пропонується вважати припиненим право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0028 утвореної в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0067, що була визначена об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 79-6-00398 (зі змінами), укладеним між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ».

Ст. 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, крім перетворення державних підприємств у випадках, визначених статтею 120¹ цього Кодексу;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;
- ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;
- з) припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами

(у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами);

и) невиконання акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, вимог, визначених статтею 120¹ цього Кодексу.

Згідно з практикою Верховного Суду, висвітленою, зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.11.2019 у справі № 906/392/18, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

Разом з тим, в пункті 1 проєкту рішення не зазначено у зв'язку з якою підставою вважається припиненим право оренди земельної ділянки.

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що заявою від 03.04.2024, підпис на якій засвідчено нотаріально, зареєстрованою в реєстрі за № 515 товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» **надало згоду та не заперечує проти припинення права оренди земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:79:364:0028.**

Вказане корелюється з приписами *пункту «а» частини першої ст. 141 Земельного кодексу України, однак не знаходить свого відображення в проєкті рішення.*

Таким чином з метою відповідності рішення Київської міської ради законодавству пропонуємо **в пункті 1 проєкту рішення конкретизувати підставу припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0028.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 22.08.2024 № 08/231-1197/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків щодо приведення його у відповідність до положень законодавства та практики Верховного Суду

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33105

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 22.08.2024 № 08/231-1197/ПР Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «НАТХНЕННЯ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель закладів освіти на вул. Самійла Кішки, 7-б у Голосіївському районі міста Києва (зміна цільового призначення) (788807396)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
28.08.2024 № 08/33105

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 15:02:54 ;	28.08.2024 15:02:51 Розглянув;	28.08.2024 15:02:54 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.08.2024 16:25:40 ;		27.08.2024 16:25:40 