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

28.08.2024 № 08/226-1163 На № 08/231-1206/ПР від 23.08.2024

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 23.08.2024 № 08/231-1206/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року за № 85-6-00301 (зі змінами)»

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.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:311:0033) з метою врегулювання питань земельних відносин.

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, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0031 за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період); земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0032 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період), частково невизначені території.

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, *частина земельної ділянки потрапляє в зелену зону.*

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

Проєктом рішення передбачається затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки Київської міської ради для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури м. Київ, Подільський район, в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного, якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме площею 4,8046 га (кадастровий номер 8000000000:85:311:0031) та площею 5,9451 га (кадастровий номер 8000000000:85:311:0032), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 (справа № 333049629).

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження 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.

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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення на замовлення зацікавленої особи (ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ») землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 забудована.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» належать на праві власності група будівель №1 (літ. Г,Е,Ж,С), загальною площею 804,8 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 775333480000, запис про право власності від 11.11.2015 № 12029969); комплекс будівель, загальною площею 12 437, 2 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 665257180000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10154980); будівля заводської їдальні та адміністрації, загальною площею 972,8 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 665293980000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10155470).

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером *8000000000:85:311:0033* передбачено формування двох земельних ділянок, а саме з кадастровим номером *8000000000:85:311:0031 – площею 4,8046 га та з кадастровим номером 8000000000:85:311:0032 - 5,9451 га.*

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, в тому числі, ***шляхом поділу*** чи об’єднання раніше сформованих земельних ділянок;

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).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з*емельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва*, цільове призначення - для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціального і громадського призначення і підземним паркінгом (02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).

Таким чином, *в результаті поділу вищезазначеної земельної ділянки зміни цільового призначення земельних ділянок не відбувається.*

У постанові 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.

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.

Таким чином, затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки є правомірним та відповідає вимогам земельного законодавства.

2.2. 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 з кадастровим номером 8000000000:85:311:0031 за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період); земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0032 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період), частково невизначені території.

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 громадської забудови та території зелених насаджень:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02;13.02 *(в частині поштових відділень)*; 03.07; 03.12; 03.13 *(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)*
зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, адже земельні ділянки, утворені в результаті поділу, з кодом виду цільового призначення «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» не відповідають функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

Також звертаємо увагу, що Верховний суд у постанові від18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 зазначив, що «законодавство розмежовує цільове призначення земель житлової та громадської забудови. *На земельних ділянках, які за функціональним призначенням належать до земель громадської забудови, не має дозволятися будівництво житлових будинків, оскільки така територія призначена для задоволення публічних інтересів*».

2.3. Пунктом 2 проєкту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року № 85-6-00301 (зі змінами, внесеними угодою до договору оренди земельної ділянки від 16 листопада 2007 року № 85-6-00356, з урахуванням договору про укладення договору оренди на новий строк від 02 квітня 2024 року № 748), визнавши об'єктами оренди цього договору земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:85:311:0031 (площею 4,8046 га) та 8000000000:85:311:0032 (площею 5,9451 га) для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціального і громадського призначення і підземним паркінгом (02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі м. Києва

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення рішенням Київської міської ради від 02.11.2023 № 7190/7231 поновлено на 15 років договір оренди земельної ділянки від 27.12.2006 за № 85-6-00301 (зі змінами) (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк, номер 748 від 02.04.2024).

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно дата укладання договору оренди земельної ділянки 02.04.2024, строк: 15р., дата закінчення дії: 02.04.2039, з правом пролонгації.

Відповідно до ст. 654 Цивільного кодексу України, зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

Таким чином внесення змін до чинного договору оренди, з врахуванням принципу взаємної згоди сторін, визначеного в ст. 30 Закону України «Про оренду землі», шляхом прийняття рішення органом місцевого самоврядування є правомірним та таким, що відповідає закону.

3. Висновок

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення Київської міської ради від 23.08.2024 № 08/231-1206/ПР потребує доопрацювання в розрізі наведених зауважень.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33262 **Дата реєстрації** 28.08.2024
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 23.08.2024 № 08/231-1206/ПР "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року за № 85-6-00301 (зі змінами) (333049629)"

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

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
28.08.2024 № 08/33262

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович **Кількість ЕП:** 1	28.08.2024 19:19:38 ;	28.08.2024 19:19:36 Розглянув;	28.08.2024 19:19:38
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	28.08.2024 14:32:08 ;		28.08.2024 14:32:08