

08/231-1219/MP
2.6.08.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для експлуатації нежитлової будівлі на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва



648794427

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» (код ЄДРПОУ: 30043310, місцезнаходження юридичної особи: 04209, місто Київ, вул. Героїв Дніпра, будинок 2а) від 01 серпня 2024 року № 72122-008852682-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, 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, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,4183 га (кадастровий номер 8000000000:78:046:0032) для експлуатації нежитлової будівлі (код виду цільового призначення - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському 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 25 березня 2013 року, номер відомостей про речове право: 446601) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), справа № 648794427.

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС»:

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 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. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. 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 2.8 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

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)



Валентина ПЕЛИХ
Віктор Дворніков


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



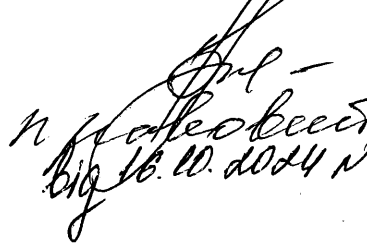
*рекомендувати
протокол № 23/88
від 03.10.2021*

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ
ВІКТОР ГРУШКО
ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО

Голова

Секретар ~~ЗАСІДАННЯ~~

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК

*п. Голова комісії
від 16.10.2021 № 08/230-1254*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70028 від 22.08.2024

До справи
№ 648794427



до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду
для експлуатації нежитлової будівлі на вул. Героїв Дніпра, 2-А
в Оболонському районі міста Києва**

1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС»
Перелік засновників (учасників)*	Собків Дмитро Іванович, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 79017, місто Львів, вул. М. Рильського
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Собків Дмитро Іванович, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 79017, місто Львів, вул. М. Рильського
Реєстраційний номер:	від 02.08.2024 № 648794427

*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:046:0032).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Героїв Дніпра, 2-А
Площа:	0,4183 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
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 експлуатації нежитлової будівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	16 972 195 грн 88 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 22.08.2024 № НВ-0002062782024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект 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 земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 27824780000) загальною площею 1576,3 кв.м, яка належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.03.2013, номер відомостей про речове право: 446601).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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.
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:	<p>Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:046 з кодом виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.</p> <p>Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:046 затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1712/9678.</p> <p>Підпунктом 2.8 пункту 2 проекту 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).</p>

<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок надання 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.

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

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

Проект 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 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **509 165 грн 88 коп. (3 %)**.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

В.О. Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ
Віктор Дворнік

Витяг з протоколу № 23/88
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.10.2024

6.3.14. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для експлуатації нежитлової будівлі на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва» (справа № 648794427, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1219/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:

- звернення ТОВ «РВС» від 26.09.2024 № 2609/24 (вх. № 08/37658 від 26.09.2024) з проханням у назві проєкту рішення слова «для експлуатації нежитлової будівлі» замінити словами «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури», а також виключити з пункту 1 проєкту рішення слова «для експлуатації нежитлової будівлі»;
- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 27.08.2024 № 08/226-1142 (вх. № 08/33107 від 28.08.2024).

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 27.08.2024 № 08/226-1142 (вх. № 08/33107 від 28.08.2024), а також враховуючи звернення ТОВАРИСТВА 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» від 26.09.2024 № 2609/24 (вх. № 08/37658 від 26.09.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для експлуатації нежитлової будівлі на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- у назві проєкту рішення слова «для експлуатації нежитлової будівлі» замінити словами «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури»;

- у пункті 1 проєкту рішення слова «для експлуатації нежитлової будівлі» виключити;

- пункт 3 проєкту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

- у пункті 5 проєкту рішення виключити слова «і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Малярович О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Міщенко О. Г., Турець В. В., Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Віктор ГРУШКО



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

16.10.2024 № 08/230 - 1254

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 26.08.2024 №08/231-1219/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для експлуатації нежитлової будівлі на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва»

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

Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,4183 га (кадастровий номер 8000000000:78:046:0032) для експлуатації нежитлової будівлі (код виду цільового призначення - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському 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 25 березня 2013 року, номер відомостей про речове право: 446601) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 27824780000) загальною площею 1576,3 кв.м, яка належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.03.2013, номер відомостей про речове право: 446601).

Детальний план території відсутній.

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 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.

Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:046 з кодом виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:046 затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1712/9678.

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 27.08.2024 № 08/226-1142 в якому зазначено що кримінальні провадження, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили. Інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 27.08.2024 № 08/226-1142 зазначено таке: «Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля загальною площею 1576,3 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» становить 4183 кв.м, що майже в 2,6 раз більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проекті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.»

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 №08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 №08/231-1254/ПР

щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проєкту рішення зауважує про таке.

Як вбачається із матеріалів проєкту рішення земельна ділянка забудована нежитловою будівлею (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 27824780000) загальною площею 1576,3 кв.м, яка належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.03.2013, номер відомостей про речове право: 446601).

Матеріали проєкту рішення не містять інформації, що правовий режим майна, розміщеного на земельній ділянці узгоджується із запропонованим у проєкті рішення видом використання земельної ділянки на якому воно розміщене.

Звертаємо увагу, що використання земельної ділянки визначається згідно з принципом юридичної долі, який передбачає, у тому числі, що правовий режим використання земельної ділянки залежить від правового статусу майна розміщеного на ній.

Крім того, 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 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.

Детальний план території відсутній.

Зауважуємо, що згідно з частиною третьою статті 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.

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 (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі - Класифікатор).

Відповідно до абзацу дев'ятого пункту 2 розділу I «Загальні положення» Класифікатора категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території.

Класифікатором визначено код виду цільового призначення земельної ділянки 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури та відноситься до земельних ділянок житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва).

Водночас земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування) відносяться до земельних ділянок громадської забудови.

Зважаючи на те, що земельна ділянка забудована нежитловою будівлею, постає питання відповідності запропонованого проектом рішення виду використання земельної ділянки відповідному виду функціонального призначення території передбаченого Генеральним планом міста Києва.

2. Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення розмір земельної ділянки, яку пропонується передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» значно перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

А тому виникають запитання щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна.

За результатами аналізу постанов Верховного Суду з наведених питань зазначаємо таке.

У постанові від 09 квітня 2020 року у справа № 910/2942/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначив таке:

«Отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України».

Згідно з частиною 2 статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Статтею 135 Земельного кодексу України врегульовані питання проведення земельних торгів.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 01 липня 2020 року у справі № 910/9028/19 дійшов такого висновку: *«Відповідно до ч.2 ст.18-1 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»:*

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

Так, в державі Україна, зокрема, діють:

*1. з 17.04.1992 Державні будівельні норми «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**», затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 за №44;*

2. з 24.07.1996 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996р. за № 379/1404;

3. з 01.01.2006р. Державні будівельні норми «Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005», затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 № 80, надано чинності наказом Держбуду України від 28.09.2005 № 175.

Зазначене повністю спростовує висновок судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд.

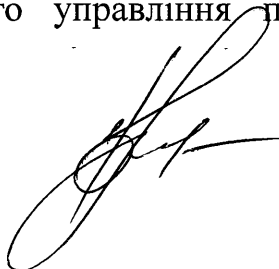
Отже, у вищевказаній справі наведений правовий висновок, на який посилається відповідач-2 у даній справі, що переглядається, Верховним Судом був викладений саме на спростування висновку судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування

будинків або споруд, що стало підставою для відмови в позові прокурору вказаними судами».

З огляду на зазначене та те, що питання визначення площі необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості не належить до компетенції управління не можна дійти однозначного висновку щодо дотримання/недотримання вимог стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано.

З урахуванням наведеного управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана Палієнко