



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 № 08/226-1165

На № 08/231-1221/ПР від 26.08.2024

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 26.08.2024 № 08/231-1221/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та
об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні Товариства з
обмеженою відповідальністю «ТРОЯ» на вул. Симона Петлюри, 4 у
Шевченківському районі міста Києва, та внесення змін до договору оренди
земельної ділянки від 17 травня 2012 року № 91-6-00961»

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 врегулювання земельних відносин шляхом об'єднання земельних
ділянок.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 141, 186
Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій»,
статтями 30, 31 Закону України «Про оренду землі», 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 проєкту планування його
приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської
міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, новостворена земельна ділянка за
функціональним призначенням належить до території громадських будівель та

споруд (існуючі) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовлення № 00558810 від 11.07.2024).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:194:0037) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:194:0037) забудована нежитловою будівлею (літ. Г) загальною площею 1251, кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 19696880000), яка належить на праві власності Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРОЯ» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.03.2013, номер відомостей про речове право: 316048).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок товариства з обмеженою відповідальністю «ТРОЯ» на вул. Симона Петлюри, 4 у Шевченківському районі м. Києва (кадастрові номери земельних ділянок, що об'єднуються: 8000000000:88:194:0028, 8000000000:88:194:0022), відповідно до якої утворено земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:88:194:0037) площею 0,0643 га (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) справа № 447633280.

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.

Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

В результаті об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:88:194:0028 та 8000000000:88:194:0022, технічною документацією сформовано земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:88:194:0037 площею 0,0643 га.

<i>Місце розташування (адреса)</i>	<i>м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Симона Петлюри, 4</i>
<i>Площа</i>	<i>0,0643 га</i>
<i>Категорія земель</i>	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
<i>Вид та термін користування</i>	<i>оренда до 17 травня 2027 року</i>
<i>Цільове призначення</i>	<i>03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі</i>
<i>Вид обмеження у використанні</i>	<i>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій, зона особливого режиму забудови, зона охорони пам'ятки культурної спадщини та ін.</i>

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. 79¹ Земельного кодексу України)

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- **шляхом поділу чи об'єднання** раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

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. 79¹ Земельного кодексу України).

Постанова 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.

Також, відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 29.07.2024 на земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:88:194:0037) зареєстровано вид обмеження у її використанні – частина земельної ділянки розташована в межах зони охорони пам'ятки культурної спадщини, площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження – 0,0643 га.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини», пам'ятка культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Відповідно ч. 1 до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» виданий наказ Міністерства культури і туризму України «Про затвердження науково-проектної документації щодо меж і режимів використання зон охорони пам'яток та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України» від 21.10.2011 № 912/0/16-11.

Таким чином, відповідно до пунктів 5.2 та 5.3 проєкту рішення, необхідно дотримуватись обмежень у використанні земельної ділянки, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі та вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

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.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

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.

Пунктом 2 проєкту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 17 травня 2012 року № 91-6-00961, визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0643 га з кадастровим номером 8000000000:88:194:0037 для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Симона Петлюри, 4 у Шевченківському районі міста Києва.

Згідно інформації з пояснювальної записки, товариство з обмеженою відповідальністю «ТРОЯ» є землекористувачем земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:88:194:0028, 8000000000:88:194:0022 (договір оренди земельної ділянки від 17.12.1999 № 88-5-00053, строк дії якого поновлено до 17.12.2024 (угода про поновлення та внесення змін та доповнень до Договору оренди ділянки від 28 березня 2012 року № 91-6-00954); договір оренди земельної ділянки від 17.05.2012 № 91-6-00961, строк дії до 17.05.2027 відповідно).

Проектом рішення передбачено припинити договір оренди від 17.12.1999 № 88-5-00053 земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:194:0028 та внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 17 травня 2012 року за № 91-6-00961, визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0643 га з кадастровим номером 8000000000:88:194:0037 для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Симона Петлюри, 4 у Шевченківському районі міста Києва.

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 впливає 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.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1221/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33240

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1221/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРОЯ» на вул. Симона Петлюри, 4 у Шевченківському районі м. Києва, та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 17 травня 2012 року № 91-6-00961 (447633280)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
28.08.2024 № 08/33240

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 19:21:03 ;	28.08.2024 19:21:01 Розглянув;	28.08.2024 19:21:03 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 14:13:06 ;		28.08.2024 14:13:06 