



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

29.08.2024 № 08/226-1172

На № 08/231-1227/ПР від 26.08.2024

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 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для обслуговування
об'єктів рекреаційного призначення на вул. Ірини Жиленко, 9 в Оболонському
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.

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 на землю.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», враховуючи рішення Київської міської ради від 27.10.2022 № 5590 «Про перейменування вулиці Новикова-Прибоя в оболонському районі міста Києва.

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення, на територію, де розташована земельна ділянка, розроблений детальний план території району Пуща-Водиця, затверджений рішенням Київської міської ради від 09.07.2019 № 787/1843. Відповідно до детального плану території земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2023 № 055-10929).

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 рекреаційної забудови (перспективні).*

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 розташований об'єкт нерухомого майна – будівля, опис об'єкта: громадський (виробничий) будинок, загальною площею 800,5 кв. м, буд. Літ. А- 98,0, І-20,1; Р-62,5; С-70,1; Е-140,0; Т-50,3; И-100,5; К"-10,0; Л"-81,5; М"-68,5; Н"-70; О"-10,5; П"-18,5 кв. м., які зареєстровані на праві приватної власності ТОВ «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ».

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: 301 759 грн 00 коп. (1 %).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою інвентаризації земель ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «АТЕК» (код виду цільового призначення: 07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення) на вул. Новикова-Прибоя, 9 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01). Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ» для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: вул. Ірини Жиленко, 9 в Оболонському районі м. Києва, кадастровий номер 8000000000:85:123:0002, та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 2,7070 га (кадастровий номер 8000000000:85:123:0002) обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (код виду цільового призначення – 07.01) на вул. Ірини Жиленко, 9 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 07 жовтня 2023 року, номер відомостей про речове право: 52072945), справа № 711084431.

За наявною в Управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту, не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили. Однак, згідно матеріалів реєстраційної справи щодо будівлі загальною площею 800,5 кв. м. (РНОМ 846646880000) було здійснено ряд обтяжень, а саме: арешт нерухомого майна згідно ухвали Печерського районного суду м. Києва від 24.02.2016 № 757/8327/16-к, ухвали Шевченківського районного суду м. Києва від 21.03.2017 № 761/8357/17, ухвали Печерського районного суду м. Києва від 31.07.2018 № 757/37215/18-к, ухвали Печерського районного суду м. Києва від 07.02.2019 № 757/5363/19-к, а також арешт майна у податкову заставу в 2018, 2020 та 2021 роках. Станом на дату розгляду проєкту рішення всі обтяження щодо нерухомого майна погашено.

2. 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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: будівля, опис об'єкта: громадський (виробничий) будинок, буд. Літ. А- 98,0, І-20,1; Р-62,5; С-70,1; Е-140,0; Т-50,3; І-100,5; К"-10,0; Л"-81,5; М"-68,5; Н"-70; О"-10,5; П"-18,5 кв. м..

Загальна площа вказаних об'єктів становить близько 800,5 кв. м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ» становить 27 070 кв. м., що майже в 34 рази 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 (висновки суду щодо застосування статей 122, 123, 124, 134 Земельного кодексу України), яка існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, яке на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель щодо земельної ділянки, яка перебувала у фактичному користуванні ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «АТЕК» (код виду цільового призначення: 07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення) на вул. Новикова-Прибоя, 9 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01).

Пунктом 2 проєкту рішення передбачено затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ» для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: вул. Ірини Жиленко, 9 в Оболонському районі м. Києва, кадастровий номер 8000000000:85:123:0002, яка містить згоду ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «АТЕК» від 30.10.2023 № 443 на використання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до п. 2 рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» дозволено виступити замовниками технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель землекористувачам земельних ділянок - щодо земельних ділянок, які перебувають у їх фактичному користуванні, за власні кошти.

Враховуючи наявність на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, які належали на праві приватної власності ПАТ «АТЕК», зазначене товариство правомірно виступило замовником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до детального плану території району Пуща-Водиця (затверджений рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843) та Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року (затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804), *земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови та рекреаційної забудови (перспективні) відповідно.*

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.

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 такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Таким чином, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Окремо звертаємо увагу, що земельна ділянка передається в оренду із видом використання – для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Однак, код цільового призначення земельної ділянки визначений 07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

У разі здійснення нового будівництва на земельній ділянці в Київській міській раді будуть відсутні правові підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку з істотним порушенням умов договору.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 01 червня 2021 року у справі № 925/929/19 (провадження №12-11Гс21) відступила від висновку, викладеного в постановах Верховного Суду України від 05 березня 2013 року у справі №21-417а12, від 08 квітня 2015 року у справі №б-32цс15, постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а та постановах Касаційного цивільного суду від 26 червня 2019 року у справі № 701/902/17-ц, від 03 червня 2019 року у справі № 708/933/17, від 24 лютого 2020 року у справі № 701/473/17, про те, що зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, встановленому для зміни цільового призначення такої землі.

Отже, земельним законодавством чітко встановлено, що за проєктами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок.

Проте, такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії та цільового призначення чинним законодавством не передбачено.

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

2.3. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.8 встановлено обов'язок товариства 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).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.8 пункту 4 проєкту запропоновано з урахуванням актуальної 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).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 4.8 пункту 4 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

У разі виключення підпункту 4.8 пункту 4 із даного проєкту рішення, необхідно виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України.

2.4. Приписи пункту 7 зазначеного проєкту рішення Київської міської ради передбачають, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Зі змісту цього пункту проєкту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та *скасування* власних рішень. Таке право впливає із конституційного повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... >

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та *скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України* (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“ (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009).

Принагідно зазначаємо, що законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради, як такий, що суперечить окремим положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33443

Дата реєстрації 29.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЕСТ ПЕРЛ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на вул. Ірини Жиленко, 9 в Оболонському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
29.08.2024 № 08/33443

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	30.08.2024 10:23:33 ;	30.08.2024 10:23:31 Розглянув;	30.08.2024 10:23:33 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.08.2024 13:34:08 ;		29.08.2024 13:34:08 