



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 № 08/226-1170

На № 08/231-1235/ПР від 27.08.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 27.08.2024 № 08/231-1235/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та
об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні ПРИВАТНОГО
ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» на вул. Табірній, 46/48-В у
Шевченківському районі м. Києва, та внесення змін до договору оренди
земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845»

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 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, статті 56 Закону України «Про землеустрій»,
статей 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 детального плану території в межах проспекту Перемоги,
вулиць Лагерної, Авіаконструктора Сікорського, залізничних колій, вулиць
Тимофія Шамрила, Дорогожицької, Олени Теліги, Олександра Довженка,
затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2017 № 1005/4012

земельна ділянка за функціональним призначенням потрапляє в межі функціональної зони: до території середньо- та малоповерхової житлової забудови (витяг з містобудівної документації Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.07.2024 № 055-7189.

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, новостворена земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) забудована нежитловою будівлею загальною площею 551,2 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1096216480000), яка належить на праві власності ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВАЛЕНТИНА-92» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.11.2016, номер відомостей про речове право: 17644885).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:88:056:0001 та 8000000000:88:056:0019) які перебувають в користуванні ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, відповідно до якої утворено земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) площею 0,0465 га (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), справа № **702232638**.

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 (ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92») землепорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:88:056:0001 та 8000000000:88:056:0019.

У результаті об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:88:056:0001 (площею 0,0186 га) та 8000000000:88:056:0019 (площею 0,0279 га), технічною документацією сформовано земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 площею 0,0465 га.

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Табірна, 46/48-В
Площа	0,0465 га
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Вид та термін користування	оренда до 28 грудня 2031 року
Цільове призначення	03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 забудована.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВАЛЕНТИНА-92» належить на праві власності будівля загальною площею 551,2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000, запис про право власності від 25.11.2016 № 17644885).

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, 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. 79¹ Земельного кодексу України).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:88:056:0001 площею 0,0186 га належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, цільове призначення - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину); земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:88:056:0019 площею 0,0279 га належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Таким чином, в результаті об'єднання вищезазначених земельних ділянок зміни цільового призначення новоутвореної земельної ділянки не відбулося.

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. Пунктом 2 проєкту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845, визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВАЛЕНТИНА-92» є землекористувачем земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:88:056:0001 (договір оренди земельної ділянки від 28.12.2021 № 2845, строк дії до 28.12.2031) та 8000000000:88:056:0019 (договір оренди земельної ділянки від 06.10.2023 № 5376, строк дії до 06.10.2033).

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно дата укладання договору оренди земельної ділянки № 2845 кадастровий номер 8000000000:88:056:0001 28.12.2021, строк: 10р., дата закінчення дії: 28.12.2031, з автоматичним продовженням дії договору; дата укладання договору оренди земельної ділянки № 5376 кадастровий номер 8000000000:88:056:0019 06.10.2023, строк: 10р., дата закінчення дії: 06.10.2033.

Проєктом рішення передбачено розірвати договір оренди земельної ділянки від 06.10.2023 № 5376 та внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 28.12.2021 № 2845, визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до ст. 31 ЗУ «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

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.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.03.2024 у справі № 910/15634/23, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 25.06.2024 відмовлено у задоволенні позову заступника керівника Київської міської прокуратури про скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію права на нежитлові будівлі по вул. Табірній (Лагерній), 46/48-В у місті Києві, розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,0186 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:001) та повернення земельних ділянок по вулиці Табірній (Лагерній), 46/48-В у місті Києві (кадастрові номери 8000000000:88:056:0001, 8000000000:88:056:0019).

Рішенням Господарського суду міста Києва від 26.03.2024 у справі № 910/20103/23, залишеним без змін постановою Північного апеляційного

господарського суду від 18.06.2024 відмовлено у задоволенні позову заступника керівника Київської міської прокуратури про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 7041/7082, розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,0279 га (кадастровий номер 8000000000:056:0019) та повернення земельної ділянки по вулиці Табірній (Лагерній), 46/48-В у місті Києві (кадастровий номер 8000000000:88:056:0019).

Таким чином, розірвання, 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, проект рішення Київської міської ради від 27.08.2024 № 08/231-1235/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33388

Дата реєстрації 29.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.08.2024 № 08/231-1235/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845 (702232638)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
29.08.2024 № 08/33388

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	29.08.2024 18:14:02 ;	29.08.2024 18:13:59 Розглянув;	29.08.2024 18:14:02 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.08.2024 09:04:06 ;		29.08.2024 09:04:06 