



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

10.09.2024 № 08/226-1248

На № 08/231-1290/ПР від 05.09.2024

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 05.09.2024 № 08/231-1290/ПР
«Про надання Департаменту муніципальної безпеки виконавчого органу
Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельної
ділянки в постійне користування для експлуатації нежитлових будівель на
вул. Вишгородській, 21 у Подільському 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 92, 116, 122, 123 Земельного кодексу України, 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, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території багатоповерхової житлової забудови та частково до вулиць і доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.05.2024 № 055-4594.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею, літ. «Ч» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1363836980000) загальною площею 2114,7 кв.м та нежитловою будівлею, літ. Г-1 (гаражі, 17 боксів) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1557596380000), які закріплені на праві оперативного управління за Департаментом муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до наказів Департаменту комунальної власності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20 липня 2021 року № 379 «Про закріплення майна комунальної власності територіальної громади міста Києва за Департаментом муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» та від 30 червня 2022 року № 245 «Про закріплення нежитлової будівлі (гараж, 17 боксів) літ. Г-1 на вул. Вишгородській, 21 за Департаментом муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)», право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.10.2017 та 28.06.2024, номери записів про інше речове право: 24052161 та 56091163 відповідно.

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: 1 247 грн 83 коп. (0,01%).

Проектом рішення передбачається надати Департаменту муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,4739 га (кадастровий номер 8000000000:85:398:0067) для експлуатації нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 03.12 для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування) на вул. Вишгородській, 21 у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління відповідно до наказів Департаменту комунальної власності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20 липня 2021 року № 379 «Про закріплення майна комунальної власності територіальної громади міста Києва за Департаментом муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» та від 30 червня 2022 року № 245 «Про

закріплення нежитлової будівлі (гараж, 17 боксів) літ. Г-1 на вул. Вишгородській, 21 за Департаментом муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)», право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 жовтня 2017 року та 28 червня 2024 року, номери записів про інше речове право: 24052161, 56091163 відповідно (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), справа № **673884420**.

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

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.

Земельним кодексом України визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Пунктом «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності»**.

Відповідно до п. 1 Положення, Департамент муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є структурним підрозділом виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), утворений відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішенням Київської міської ради від 22 березня 2018 № 374/4438 «Про деякі питання діяльності

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» шляхом виділу управління з питань надзвичайних ситуацій з Департаменту міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Тобто, зазначена організація підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень ст. 92 Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 27.08.2024 земельна ділянка, що передається в постійне користування, визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:398:0067 – 03.12 «для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для експлуатації нежитлових будівель)».

Таким чином, надання в постійне користування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для експлуатації нежитлових будівель) відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

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 постановках 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».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:85:398:0067) за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови та частково до вулиць та доріг.

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 категорій 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 багатопверхової житлової забудови та території вулиць та доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.07; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12 ; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	07.07; 11.07

Таким чином, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «03.12 для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для експлуатації нежитлових будівель)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим частина земельної ділянки відповідно до Генплану віднесена до території вулиць і доріг.

У зв'язку з цим маємо наголосити, що відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається.

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що земельна ділянка розташована поза межами червоних ліній, відповідного обмеження в Державному земельному кадастрі не зареєстровано.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України *порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:* а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:85:398:0067, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку (0,0088 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0043 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0254 га);
- Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта (0,1586 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,4739 га);
- Історичний ареал населеного місця (0,0458 га) та ін.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з ч. 4 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Таким чином, передача Департаменту муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельної ділянки в постійне користування для експлуатації нежитлових будівель на вул. Вишгородській, 21 у Подільському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному

кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки та вимогам законодавства про охорону культурної спадщини.

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України, лише на праві постійного користування.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 05.09.2024 № 08/231-1290/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/35205

Дата реєстрації 11.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 05.09.2024 № 08/231-1290/ПР Про надання Департаменту муніципальної безпеки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельної ділянки в постійне користування для експлуатації нежитлових будівель на вул. Вишгородській, 21 у Подільському районі міста Києва (673884420)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
11.09.2024 № 08/35205

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	11.09.2024 11:26:09 ;	11.09.2024 11:26:06 Розглянув;	11.09.2024 11:26:09 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	10.09.2024 17:46:16 ;		10.09.2024 17:46:16 