



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

09.09.2024 № 08/226-1236

На № 08/231-1291/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 № 08/231-1291/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) для
будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель
компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з
отриманням прибутку на вул. Касіяна Василя, 1 у Голосіївському 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 рішення метою його
прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) з метою
подальшого оформлення права користування на сформовані шляхом поділу
земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:79:401:0051,
8000000000:79:401:0052) .

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 186
Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій»,
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».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

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, земельні ділянки за функціональними призначенням належать переважно до території комунально-складської та частково до території вулиць та доріг (витяг з містобудівної документації від 17.07.2024 № 055-6798, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.06.2024, номер відомостей про речове право 55606210 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.08.2024 № 392957949).

У спільній частковій власності товариства з обмеженою відповідальністю «САНЕКВІТРЕК» (33/100 частин) та кінно-спортивної дитячо-юнацької школи «Авангард» (67/100 частин) перебувають нежилі будівлі загальною площею 4173,8 кв. м (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.11.2022, номери відомостей про речове право 48390688, 48390715) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.08.2024 № 392706183).

Із них на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:401:0049 розташовані будівлі:

- літ. «Б» загальною площею 680,7 кв. м;
- літ. «В» загальною площею 192,2 кв. м;
- літ. «Д» загальною площею 348,6 кв. м.

Інші будівлі розташовані на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:79:401:0046, 8000000000:79:401:0048.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) комунальної власності КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код виду цільового призначення – 03.10) на вул. Касіяна Василя, 1 у Голосіївському районі міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з

отриманням прибутку), якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0051);
- площею 0,6218 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0052).

Земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:79:401:0051, 8000000000:79:401:0052) не входять до зеленої зони.

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

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 пункту 34 частини 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.

Земельна ділянка площею 0,8894 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) на вул. Касіяна Василя, 1 у Голосіївському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 03.10 для будівництва та

обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, на підставі якої зазначена земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, затверджена рішенням Київської міської ради від 08.02.2024 № 7742/7783.

Рішення про передачу у власність або користування вказаної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

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.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:401:0049, сформовано дві земельні ділянки, а саме:

- площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0051);
- площею 0,6218 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0052).

<i>Місце розташування (адреса)</i>	<i>м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Касіяна Василя, 1</i>
<i>Площа</i>	<i>0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0051) 0,6218 га (кадастровий номер 8000000000:79:401:0052)</i>
<i>Категорія земель</i>	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
<i>Цільове призначення</i>	<i>03.10 – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку</i>
<i>Вид обмеження у використанні</i>	<i>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій, зона особливого режиму забудови, поверхня обмеження забудови</i>

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.

Тому варто зазначити в проєкті рішення про необхідність дотримання орендарем вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

2.2. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельних ділянок знаходяться нежитлові будівлі, загальною площею 1221,5 кв. м.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим площа земельних ділянок, за проєктом рішення становить 8894 кв. м, що понад в 8 разів більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

Також виходячи з матеріалів аерофотозйомки, наданої до проєкту рішення, вбачається, що земельні ділянки переважно вільні від забудови.

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 проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, **існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.**

2.3. Згідно з ч. 2 ст. 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.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка надається для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, тобто для нового будівництва, незважаючи на те, що на земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі, що перебувають у власності підприємства.

З цього приводу Верховний Суд неодноразово висловлював свою позицію, що надання земельної ділянки без проведення земельних торгів на підставі положень ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України (наявність нерухомого майна на земельній ділянці) можливо лише для експлуатації та обслуговування такого майна, а не для нового будівництва. Об'єднання в одне ціле ділянки як для будівництва так і для експлуатації та обслуговування є незаконним, оскільки отримання права оренди на них мало відбуватись в різному порядку (судові справи № 910/18560/16, 910/4528/15-г, 910/9028/19 та ін).

В нашому випадку на земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі літ. «Б» загальною площею 680,7 кв. м, літ. «В» загальною площею 192,2 кв. м, літ. «Д» загальною площею 348,6 кв. м, тому зазначені земельні ділянки можуть бути передані в користування без проведення земельних торгів лише для експлуатації та обслуговування цих нежитлових будівлей, а аж ніяк не для будівництва адміністративних будинків, офісних будівель компаній.

Таким чином, здійснення нового будівництва на земельних ділянках, які надані не на конкурентних засадах, є порушенням земельного законодавства та тягне за собою можливість скасування такого рішення в судовому порядку.

Проектом рішенням перебачено надання земельних ділянок як для будівництва так і для обслуговування, при цьому варта уваги позиція Верховного суду, викладена в постанові від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де серед іншого зазначено таке: «...органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення «для будівництва та обслуговування».

Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 ЗК України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади і органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема, шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів».

2.4. 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 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».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:79:401:0051, 8000000000:79:401:0052) за функціональним призначенням належать переважно до території комунально-складської та частково до території 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 комунально-складської 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 транспортно-складської забудови	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02	02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	07.07; 11.07

Таким чином, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» не відповідає

функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

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.

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.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 05.09.2024 № 08/231-1291/ПР у запропонованому вигляді не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/37544

Дата реєстрації 25.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок до проекту рішення Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:401:0049) для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку на вул. Касіяна Василя, 1 у Голосіївському районі міста Києва (392501308)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
25.09.2024 № 08/37544

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	25.09.2024 18:56:43 ;	25.09.2024 18:56:38 Розглянув;	25.09.2024 18:56:43 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	25.09.2024 16:33:52 ;		25.09.2024 16:33:52 