

08/231-1316/MP
06.09.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва



562644478

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» (код ЄДРПОУ 42018680, місцезнаходження юридичної особи: 03150, місто Київ, вул. Велика Васильківська, 74, офіс 11) від 15 серпня 2024 року № 50352-008886830-031-03 та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 1,0033 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по

обслуговуванню населення (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23 жовтня 2019 року, номер відомостей про речове право 33824443) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 15 серпня 2024 року № 50352-008886830-031-03, справа 562644478).

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТИЗ»:

2.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

2.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

2.5. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

2.6. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.7. Дотримуватися визначених законодавством обмежень у використанні земельної ділянки.

2.8. 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).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.7 пункту 2 цього рішення.

4. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

5. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Курсовою всієї комісії
від 11.09.2024 № 08/230-1067*

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70288 від 29.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної
ділянки в оренду для будівництва багатопверхового
житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими
закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв
Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва**

До справи
№ 562644478



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ»
Перелік засновників (учасників)	Гроцький Віталій Вікторович Вінницька обл., м. Вінниця, вул. Запорозжця
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Гроцький Віталій Вікторович Вінницька обл., м. Вінниця, вул. Запорозжця
Реєстраційний номер:	від 16.08.2024 № 562644478

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:69:118:0066).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Солом'янський, вул. Героїв Севастополя, 23-В
Площа:	1,0033 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва багатопверхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	35 843 002 грн 45 коп.

* Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 29.08.2024 № НВ-0002122742024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за адресою: вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТИЗ» перебуває нежитловий будинок літ. А, загальною площею 72,4 кв. м (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.10.2019, номер відомостей про речове право 33824443) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.08.2024 № 392801498).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 частково до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі), частково до території вулиць і доріг.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі за результатами поділу земельної ділянки площею 1,0144 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0004) на вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі м. Києва.</p> <p>Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689.</p> <p>Земельна ділянка площею 1,0144 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0004) на вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 29.05.2003 № 479/639 передавалась в оренду на 3 роки громадській організації «Народна кредитна спілка «Добробут» для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення (договір оренди земельної ділянки від 28.05.2004 № 72-6-00160).</p> <p>Рішенням Господарського суду м. Києва від 01.10.2007 у справі № 2/336 договір оренди поновлено на 3 роки (додаткова угода від 20.11.2007 № 72-6-00457).</p> <p>В подальшому постановою Київського апеляційного господарського суду від 13.10.2011 у справі № 2/336 вищевказане рішення Господарського суду м. Києва скасовано.</p> <p>Рішенням Господарського суду м. Києва від 26.06.2012 у справі № 5011-38/4628-2012 зобов'язано громадську організацію</p>

«Народна спілка «Добробут» повернути Київській міській раді земельну ділянку площею 1,0144 га, кадастровий номер 8000000000:69:118:0004, яка знаходиться на вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі м. Києва.

На підставі подання про усунення порушень вимог земельного законодавства прокуратури Солом'янського району м. Києва від 02.08.2012 № (10-59) 3054-вих12 договір оренди земельної ділянки від 28.05.2004 № 72-б-00160 знято з реєстрації.

Рішення про передачу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 у власність або у користування будь-яким фізичним або юридичним особам Київська міська рада не приймала.

Підпунктом 2.8 пункту 2 проекту рішення запропоновано з урахуванням існуючої 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у передачі в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.

Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

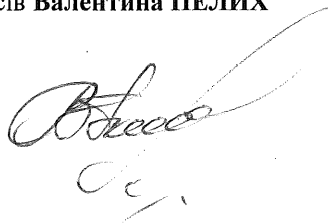
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 792 150 грн 12 коп. (5 %)**.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Витяг з протоколу № 20/85
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 11.09.2024

11.3.6. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» (справа № 562644478, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:

- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.09.2024 № 08/226-1238 (вх. № 08/34935 від 10.09.2024);
- звернення ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» від 10.09.2024 № 1009/24 (вх. № 08/35053 від 10.09.2024) з проханням змінити термін оренди земельних ділянок з 5 на 10 років.

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.09.2024 № 08/226-1238 (вх. № 08/34935 від 10.09.2024), а також враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» від 10.09.2024 № 1009/24 (вх. № 08/35053 від 10.09.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- *у пункті 1 проекту рішення слова та цифру «в оренду на 5 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 10 років»;*
- *викласти підпункт 2.7 пункту 2 проекту рішення у такій редакції: «2.7. Дотримуватися визначених законодавством обмежень у використанні земельної ділянки та вимог Закону України «Про автомобільні дороги»;*

- пункт 3 проекту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;
- у пункті 5 проекту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4 (Зантарая Г. М., Конопелько М. В., Бурдукова В. В., Ясинський Г. І.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

18.09.2024

№

08/230-1067

На №

від

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва
багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими
зкладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у
Солом'янському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ», за умови
виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею
1,0033 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) для будівництва
багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими
зкладами по обслуговуванню населення (код виду цільового призначення – 02.10
для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Героїв
Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної
власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності
на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових
прав на нерухоме майно 23 жовтня 2019 року, номер відомостей про речове право
33824443) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від
15 серпня 2024 року № 50352-008886830-031-03, справа 562644478).

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва від 06.09.2024 №08/226-1316, відповідно до
якого зазначено, що «за наявною в управлінні інформацією кримінальних
проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Разом з тим, за
інформацією з СЕД «АСКОД» на адресу Київської міської ради надходив запит
Солом'янської окружної прокуратури м. Києва від 02.08.2024 №39-1493-24, яким,
зокрема, повідомлено, що нею здійснюється нагляд за додержанням законів під час
проведення досудового розслідування у формі процесуального керівництва по

кримінальному провадженню, внесеного до Єдиного реєстру досудових розслідувань за № 42024102090000102 від 01.08.2024. В рамках зазначеного кримінального провадження прокуратурою встановлено, що Київською міською радою на пленарному засіданні від 04.07.2024 прийнято рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 по вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі міста Києва на дві земельні ділянки площами 1,0033 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) та 0,0111 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0067) та витребувано від Київської міської ради документи, що стали підставою для прийняття цього рішення, а також прокуратура просила повідомити з наданням копій відповідних документів чи надходили клопотання ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» про надання вищевказаних земельних ділянок, результати розгляду та прийняті рішення. За результатами розгляду вказаного запиту була надана відповідь Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 07.08.2024 № 057-10711. Інших запитів чи листів правоохоронних органів за наявною інформацією щодо вказаної земельної ділянки не надходило». Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва зазначено: «площа земельної ділянки, яку передбачається передати «ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРЩИНА УА» становить 10033 кв. м, що майже в 139 раз більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

Також виходячи з матеріалів аерофотозйомки, наданої до проекту рішення, вбачається, що земельна ділянка переважно вільна 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.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

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».

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у

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

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва щодо підпункту 2.8 пункту 2 та пункту 3 проекту рішення зазначено таке: «У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.9 пункту 2 до даного проекту 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».

Водночас у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень від 19.07.2024 № 08/231- 1012/ПР, від 19.07.2024 № 08/231-1011/ПР, від 24.07.2024 №08/231-1028/ПР, від 26.08.2024 №08/231-1218/ПР, від 12.08.2024 №08/231-1123/ПР, які містять ідентичні пункти зазначено таке: «У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 3.9. пункту 3 до даного проекту рішення.

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

З огляду на вищезазначене пропонуємо зазначений підпункт проекту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати малому приватному підприємству «ІНТЕРСЕРВІС-АСП» добровільно 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)».

Відповідно пункт четвертий проекту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.10 пункту 3 цього рішення у добровільному порядку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради за результатами опрацювання проєкту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

Як вбачається із пояснювальної записки до проєкту рішення 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 належить частково до території житлової забудови багатоповерхової (існуючої), частково до території вулиць і доріг.

Детальний план території відсутній.

Згідно із частиною другою статті 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».

До особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

Також варто зауважити, згідно з інформацією із пояснювальної записки до проєкту рішення за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за адресою: вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва у власності **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» перебуває нежитловий будинок літ. А, загальною площею 72,4 кв. м** (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.10.2019, номер відомостей про речове право 33824443) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.08.2024 № 392801498).

Відповідно до статті 377 Цивільного кодексу України до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного

будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

Виходячи із принципу єдності юридичної долі земельної ділянки, зважаючи на те, що на земельній ділянці розміщений **нежитловий будинок літ. А, загальною площею 72,4 кв. м**, а проектом рішення передбачається передати земельну ділянку для будівництва багатопверхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення, сумнівним з правового погляду є передача земельної ділянки із запропонованим видом використання вимогам земельного законодавства з урахуванням розміщеного на ній майна.

Зауважуємо, що розмір зазначеної земельної ділянки значно перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

А тому виникають запитання щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна.

Водночас за результатами аналізу постанов Верховного Суду зазначаємо таке.

У постанові від 09 квітня 2020 року у справа № 910/2942/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначив таке: *«Отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України».*

Згідно з частиною 2 статті 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.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Статтею 135 Земельного кодексу України врегульовані питання проведення земельних торгів.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 01 липня 2020 року у справі № 910/9028/19 дійшов такого висновку:

«Відповідно до ч.2 ст.18-1 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»:

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

Так, в державі Україна, зокрема, діють:

*1. з 17.04.1992 Державні будівельні норми «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**», затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 за №44;*

2. з 24.07.1996 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996р. за № 379/1404;

3. з 01.01.2006р. Державні будівельні норми «Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005», затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 № 80, надано чинності наказом Держбуду України від 28.09.2005 № 175.

Зазначене повністю спростовує висновок судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд.

Отже, у вищевказаній справі наведений правовий висновок, на який посилається відповідач-2 у даній справі, що переглядається, Верховним Судом був викладений саме на спростування висновку судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд, що стало підставою для відмови в позові прокурору вказаними судами».

З огляду на зазначене та те, що питання визначення площі необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості не належить до компетенції управління не можна дійти однозначного висновку щодо дотримання/недотримання вимог стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано.

У зв'язку з чим зауважуємо, що надання земельної ділянки з видом використання для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення не відповідає вищенаведеним нормам законодавства України.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління

Виконавець Тетяна Мороченець

Валентина ПОЛОЖИШНИК