



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 № 08/226-1238

На № 08/231-1316/ПР від 06.09.2024

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 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 закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв  
Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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 забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, 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».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення, земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

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 належить частково до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі), частково до території вулиць і доріг.

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

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).

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). В подальшому постановою Київського апеляційного господарського суду від 13.10.2011 у справі № 2/336 вищевказане рішення Господарського суду м. Києва скасовано.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 26.06.2012 у справі № 5011-38/4628-2012, яке набрало законної сили та не оскаржувалось в апеляційному та касаційному порядку, зобов'язано громадську організацію «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 № 72-6-00160 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.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розміщується нежитловий будинок літ. А, загальною площею 72,4 кв. м, що належить на праві власності ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ».

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 1 792 150 грн 12 коп. (5 %).

Проектом 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 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).

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.

## 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.

Відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 1 проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 29.08.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

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 за функціональним призначенням земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території житлової забудови багатоповислої (існуючі), частково до території вулиць і 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 категорії 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 територій транспортно-складської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; <b>02.10</b> ; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 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); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

**Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 02.10 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» 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.*

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

**2.2.** Також наголошуємо на тому, що *інформація про те, що земельна ділянка частково відноситься до території вулиць та доріг (червоних ліній) (із зазначенням точної площі, на яку цей вид обмеження поширюється), як і інші обмеження щодо земельної ділянки (у разі їх наявності), не внесені в ДЗК як того вимагає ст. 111 Земельного кодексу України.*

**У зв'язку з цим доцільно в проєкті рішення зазначити про необхідність внесення обмежень у використанні земельної ділянки до Державного земельного кадастру в установленому законом порядку.**

Адже без виконання цих вимог беззмістовним є підпункт 2.7 пункту 2 проєкту рішення.

**2.3.** Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходяться об'єкт нерухомого майна – нежитловий будинок літ. А загальною площею 72.4 кв.м.

**Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРШИНА 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 проєкту 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.**

**2.4.** 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 багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення, тобто для нового будівництва, незважаючи на те, що на земельній ділянці розташований нежитловий будинок, що перебуває 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* (судові справи № 910/18560/16, 910/4528/15-г, 910/9028/19 та ін).

В нашому випадку на земельній ділянці розташований нежитловий будинок літ. А загальною площею 72.4 кв.м., тому зазначена земельна ділянка може бути передана в користування без проведення земельних торгів лише для експлуатації та обслуговування цього нежитлового будинку, а аж ніяк не для будівництва багатоповерхового житлового будинку.

Таким чином, здійснення **нового будівництва на земельній ділянці, яка надана не на конкурентних засадах, є порушенням земельного законодавства та тягне за собою можливість скасування такого рішення в судовому порядку.**

**2.5.** Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 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 2.8 пункту 2 проєкту 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).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що *дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру*, викликає сумнів законність включення підпункту 2.8 пункту 2 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.

**2.6.** Приписи пункту 5 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 проекту 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.**

**2.7.** Проектом рішення передбачено передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТИЗ» земельну ділянку площею 1,0033 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва.

Звертаємо увагу, що відповідно до рішення Київської міської ради від 29.02.2024 № 7901/7942 «Про перейменування вулиці Героїв Севастополя в Солом'янському районі міста Києва» вирішено перейменувати частину вулиці Героїв Севастополя від бульвару Вацлава Гавела до проспекту Відрадного у Солом'янському районі міста Києва на вулицю Академіка Шалімова.

В зв'язку з вищезазначеним, **проект рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 29.02.2024 № 7901/7942.**

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проект рішення Київської міської від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону 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 08/34935

Дата реєстрації 10.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт 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 закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (562644478)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
10.09.2024 № 08/34935

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	10.09.2024 18:56:34 ;	10.09.2024 18:56:31 Розглянув;	10.09.2024 18:56:34 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	10.09.2024 09:40:31 ;		10.09.2024 09:40:31 