



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 № 08/226-1244

На № 08/231-1317/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 № 08/231-1317/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-
ПЛАЗА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та
обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим
центром громадського харчування на вул. Кондукторській, 48 у
Солом'янському 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 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 згідно з функціональним зонуванням території віднесена до сельбищної зони.

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

Земельна ділянка площею 0,9511 га (кадастровий номер 8000000000:72:453:0024) на вул. Кондукторській, 48 у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 26.04.2007 № 498/1159 передана в короткострокову оренду на 5 років ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування (договір оренди земельної ділянки від 17.08.2007 № 72-6-00440).

Рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 633/10121 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.12.2014 № 1332). Термін дії оренди земельної ділянки закінчився 12.12.2019. Рішення про поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розміщується нежитлова будівля (літ. А) загальною площею 50 кв. м, що належить на праві власності ТОВ «КІЙ-ПЛАЗА».

Відповідно до листа Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.08.2024 № 064-11194 за результатами обстеження земельної ділянки були на її території були виявлені гаражі, власникам яких були внесені приписи відповідно до Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051.

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 1 314 978 грн 24 коп. (10 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,9511 га (кадастровий номер 8000000000:72:453:0024) для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування на вул. Кондукторській, 48 у Солом'янському районі міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 липня 2022 року, номер відомостей про речове право 47439771) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 22 серпня 2024 року № 50040-008903340-031-03, справа 552044034).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано.

Разом з тим на адресу Київської міської ради надходив запит Шевченківської окружної прокуратури м. Києва від 06.10.2023 № 41-10438ВИХ-23, згідно з яким прокуратура повідомила, що, у провадженні підрозділу дізнання Шевченківського УП ГУНП в м. Києві знаходяться матеріали кримінального провадження № 42023102100000026 від 09.02.2023 за ознаками вчинення кримінального правопорушення передбаченого ч. 1 ст. 358 КК України.

У відповідь на вказаний запит Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надано відповідь листом від 25.10.2023 № 0570202/1-14209.

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження та пропозиції 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 проєкту 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 – 03.15 для будівництва і обслуговування інших будівель громадської забудови.

Однак звертаємо увагу, що вказаний код виду цільового призначення 03.15 не вказаний у проєкті рішення, хоча наявний у витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (далі – ДЗК) від 29.08.2024.

Також визначений в ДЗК код виду цільового призначення земельної ділянки йде в розріз із видом використання землі, визначений проєктом рішення (для

будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування), оскільки розділ «03» згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (зі змінами) визначає цільове призначення земельної ділянки як «земельні ділянки громадської забудови».

З цього приводу Верховний Суд у постанові від 18.10.2023 року по справі №910/20745/20 щодо законності будівництва житлового багатоквартирного будинку на земельній ділянці, яка за цільовим призначенням відноситься до земель громадської забудови, прийшов до таких висновків: «Виснував суд касаційної інстанції і те, що на земельних ділянках, які за функціональним призначенням належать до земель громадської забудови не повинно дозволятися будівництво житлових будинків, оскільки така територія призначена для задоволення публічних інтересів (для розміщення громадських будівель і споруд — готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів тощо), а не для розміщення житлової забудови».

В розрізі зазначеної практики Верховного Суду та положень земельного законодавства *наміри щодо використання земельної ділянки відповідно до пункту 1 проєкту рішення не відповідають цільовому призначенню земельної ділянки, визначеному в ДЗК та потребують уточнення.*

Звертаємо увагу, що 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.

2.2. 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».

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.

Згідно з інформацією, яка міститься в пояснювальній записці до проєкту рішення відповідно до матеріалів формування земельної ділянки згідно з листом Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 06.02.2006 № 19-912 відповідно до Генерального плану міста Києва на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 № 370/1804, земельна ділянка, що розглядається, згідно з функціональним зонуванням території віднесена до сільбищної зони.

Разом з тим зазначена в пояснювальній записці інформація є не повною, адже не відображає виду функціонального призначення земельної ділянки відповідно до Генплану м. Києва. Також викликає сумнів її актуальність з огляду на посилення при наданні відповідної інформації на лист 2006 року.

З огляду на відсутність в управлінні актуальної та повної інформації про вид функціонального призначення земельної ділянки *неможливо проаналізувати його співвідношення з видом цільового призначення земельної ділянки та оцінити відповідність/невідповідність проєкту рішення вимогам земельного законодавства (зокрема ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України).*

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходяться об'єкт нерухомого майна – нежитлова будівля (літ. А) загальною площею 50 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» становить 9511 кв.м, що значно перебільшує розмір розташованого на ній нерухомого майна.

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.**

Разом з тим звертаємо увагу, що 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.

Згідно з позицією Великої Палати Верховного Суду, висловленої в постанові від 20 липня 2022 року у справі № 910/5201/19: «розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщеного на ній майна, не є безмежним, оскільки в будь-якому випадку обумовлюється наявною у власника необхідністю використовувати майно за цільовим призначенням. З'ясування в такому випадку дійсного розміру земельної ділянки, яка має бути відведена власнику майна, забезпечує розумний баланс між індивідуальними та колективними інтересами, що зумовлює пропорційність втручання».

Таким чином доцільним буде обґрунтувати в проєкті рішення необхідність надання підприємству земельної ділянки саме такого розміру, який визначений пунктом 1 проєкту рішення.

2.4. 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.

З огляду на вищезазначене пропонуємо *зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції*: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.5. 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 проєкту 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.

Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 06.09.2024 № 08/231-1317/ПР у запропонованому вигляді потребує доопрацювання з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/35211

Дата реєстрації 11.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування на вул. Кондукторській, 48 у Солом'янському районі міста Києва (552044034)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
11.09.2024 № 08/35211

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	11.09.2024 11:33:07 ;	11.09.2024 11:33:05 Розглянув;	11.09.2024 11:33:07 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	11.09.2024 11:23:53 ;		11.09.2024 11:23:53 