



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

23.09.2024 № 08/226-1338

На № 08/231-1366/ПР від 10.09.2024

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 10.09.2024 № 08/231-1366/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування
нежитлових будівель на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського
Руслана, 3 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 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».

Земельні ділянки потрапляють до меж території, на яку рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1671/9637 затверджено детальний план території в межах бульвару Дружби Народів, вулиць Великої Васильківської, Щорса (Євгена Коновальця), Володимиро-Либідської, Казимира Малевича, залізниці у Голосіївському районі м. Києва (далі – ДПТ).

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд; земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг; земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі.

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельні ділянки не входять до зеленої зони.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству на праві приватної власності належать нежитлові будівлі (літ. Б) загальною площею 74,6 кв.м., нежила будівля (літ. В) загальною площею 429,7 кв.м., нежила будівля (літ. А) загальною площею 1730,2 кв.м.

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: за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0009: 38 395 грн 15 коп. (5 %); за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0017: 1 063 484 грн 57 коп. (5 %); за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:054:0109: 958 659 грн 73 коп. (5 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельні ділянки площею 0,0063 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) на вул. Антоновича, 180 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,1745 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,1573 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку 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 27 травня 2021 року, номери відомостей про речове право 42231277, 42231649, 13 липня 2021 року, номер відомостей про речове право 43020309) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 13 серпня 2024 року № 50127-008880652-031-03, справа 660294457).

Земельні ділянки площею 0,0063 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) на вул. Антоновича, 180 у Голосіївському районі м. Києва, площею 0,1745 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі м. Києва, площею 0,1573 га (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) у пров. Лужевського Руслана, 3 у

Голосіївському районі м. Києва сформовані 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 зареєстровані 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 території кадастрового кварталу 79:054 (в тому числі щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:79:054:0009, 8000000000:79:054:0017, 8000000000:79:054:0109) затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1717/9683.

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

Разом з тим, на адресу Київської міської ради надходив запит Бюро економічної безпеки України від 06.12.2023 № 11/6/4.2.1/3321-23 в рамках досудового розслідування у кримінальному провадженні від 29.08.2023 № 72023000210000060 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 5 ст. 191 КК України, вчиненого службовими особами державної наукової установи «Український інститут науково-технічної експертизи та інформації» стосовно земельних ділянок із кадастровими номерами 8000000000:79:054:0109, 8000000000:79:054:0020 і 8000000000:79:054:0017.

На вказаний запит Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було надано відповідь листом від 13.12.2023 № 0570202/1-16742.

2. 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 02.09.2024 всім земельним ділянкам визначена категорія земель – категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку).

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 правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.08.2024 № 055-7474 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 (кадастровий номер 8000000000:79:054:0009) за функціональним призначенням відноситься *до території громадських будівель та споруд*;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0017) за функціональним призначенням відноситься *переважно до території громадських будівель та споруд (уточняється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг*;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:054:0109) за функціональним призначенням відноситься *до території громадських будівель та споруд, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі*.

В наданих управлінню матеріалах та пояснювальній записці до проєкту рішення відсутня інформація про функціональне призначення земельних ділянок згідно з ДПТ, а тому проаналізувати, чи відбулась зміна (уточнення) функціонального призначення відповідної території у зв'язку з прийняттям ДПТ немає можливості.

Однак варто зауважити, що системний аналіз містобудівного законодавства дає підстави для висновку про те, що *генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації населеного пункту на місцевому рівні*. На його основі та відповідно до генерального плану розробляються інші види містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема, й план зонування

території. Такий висновок узгоджується з правовою позицією, що міститься, зокрема, у постановках Верховного Суду від 11 квітня 2018 у справі № 803/1231/17, від 11 липня 2019 у справі № 369/9003/16-а, від 17 жовтня 2019 у справі № 569/4123/16-а, від 24 лютого 2020 по справі № 569/4122/16-а, від 08.03.2023 року у справі № 806/1560/17.

Таким чином аналіз відповідності функціонального та цільового призначення земельних ділянок буде здійснений на основі відомостей з Генплану.

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 території громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10 ; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (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 земельних ділянок 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 відповідає переважному функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.2. Частина земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:054:0017 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 доповнити підпункт 2.8 пункту 2 проєкту рішення положеннями щодо необхідності дотримання орендарем також і вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

Також частина земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:054:0109 відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі.

Відповідно до термінів, наведених в ст. 1 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» *вулично-дорожня мережа* - призначена для руху транспортних засобів і пішоходів мережа вулиць, доріг, внутрішньоквартальні та інші проїзди, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, набережні, майдани, площі, а також автомобільні стоянки та майданчики для паркування транспортних засобів з інженерними та допоміжними спорудами, технічними засобами організації дорожнього руху.

Згідно з ст. 28¹ Закону України «Про благоустрій населених пунктів» власники або балансоутримувачі об'єктів благоустрою вулично-дорожньої мережі населених пунктів забезпечують її утримання відповідно до [Правил утримання вулично-дорожньої мережі населених пунктів та технічних засобів регулювання дорожнього руху](#), які затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Враховуючи зазначені положення законодавства, **рекомендуємо додати до підпункту 2.4 пункту 4 положення про доступ до об'єктів вулично-дорожньої мережі.**

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належать на праві власності нежитлові будівлі, а саме: нежила будівля (літ. Б) загальною площею 74,6 кв.м. (на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0009), нежила будівля (літ. В) загальною площею 429,7 кв.м. (на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0017), нежила будівля (літ. А) загальною площею 1730,2 кв.м. (на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:054:0109).

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» становить: 8000000000:79:054:0009 – 63 кв.м.; 8000000000:79:054:0017 – 1745 кв.м. (площа більш ніж в 4 рази перевищує розмір нерухомого майна); 8000000000:79:054:0109 – 1573 кв.м.**

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 проекті 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. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), на всі три земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:79:054:0009, 8000000000:79:054:0017, 8000000000:79:054:0109) встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Історичні ареали населених місць;
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території та ін.

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

пам'ятка культурної спадщини - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно з ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять: у межах населених пунктів - 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів - 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

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

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, *передача ТОВ «ПРОСПЕКТ.» земельної ділянки в оренду має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 2.6 та 2.8 пункту 2 проекту рішення.*

2.5. Підпунктом 2.7 пункту 2 проекту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, *проектом рішення передбачено надання земельних ділянок товариству для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).*

Відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом,

якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до термінів, визначених в ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття будівництва об'єднує в собі нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва.

У розрізі зазначеного питання звертаємо увагу на позицію Верховного Суду, висвітлену в постанові КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де, зокрема, зазначено таке: «Визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів "для будівництва" свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів. 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.*

Враховуючи зазначене вище, *наявність підпункту 2.7 пункту 2 проекту рішення не відповідає змісту проекту, адже зазначений проект не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельних ділянках.*

2.6. Умовою прийняття цього проекту рішення є виконання пункту 2 цього проекту рішення.

Підпунктом 2.9 проекту рішення 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 2.9 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 2.9 пункту 2 до даного проєкту 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 проєкту рішення викласти в такій редакції*: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» 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 третій проєкту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання підприємством підпункту 2.9 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».

2.7. 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).

Принадно 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 ради від 10.09.2024 № 08/231-1366/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 08/37122

Дата реєстрації 23.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕКТ.» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель -на вул. Антоновича, 180 та у пров. Лужевського Руслана, 3 у Голосіївському районі міста Києва (660294457)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
23.09.2024 № 08/37122

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 18:26:25 ;	23.09.2024 18:26:22 Розглянув;	23.09.2024 18:26:25 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 17:10:34 ;		23.09.2024 17:10:34 