



08/231-1368/MP
10.09.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№

Нарешті

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва



421415182

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» (код ЄДРПОУ: 40163324, місцезнаходження юридичної особи: 04071, м. Київ, пров. Електриків, 15) від 20 серпня 2024 року № 82174-008895734-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі та відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 35 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ – 11.02) земельної ділянки за адресою: вул. Віскозна, 1 у Дніпровському районі м. Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, справа № 421415182).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,6872 га (кадастровий номер 8000000000:66:237:0011) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01 грудня 2023 року, номери відомостей про речове право 52777590, 52777615, 52777607 (заява ДЦ від 20 серпня 2024 року № 82174-008895734-031-03).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2»:

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

3.2. 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).

3.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

3.5. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.6. 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).

3.7. У разі необхідності проведення реконструкції питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані 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).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.8 пункту 3 цього рішення.

5. 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.

6. 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.

7. 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

з рекомендацією
протокол № 23/89
03.10.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Віктор ПРУШКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань підприємництва, промисловості
та міського благоустрою

ПРИЙМЛЕНО
17.10.2024 № 08/230-1272
Ч. 5 СТ. 30
РЕЗІДАМЕНТУ

ВАГАН ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70311 від 03.09.2024

до проєкту рішення Київської міської ради:

До справи
№ 421415182



**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» земельної ділянки в оренду
для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на
вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва**

1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» (далі – ТОВ «КЕР-СТ2»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Брусів Олексій Ілліч Україна, 03045, м. Київ, вул. Набережно-Корчуватська, Плачков Григорій Іванович Україна, 01015, м. Київ, вул. Острозьких Князів, Плачков Іван Васильович Україна, 01024, м. Київ, вул. Богомольця Академіка
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Брусів Олексій Ілліч Україна, 03045, м. Київ, вул. Набережно-Корчуватська, Плачков Іван Васильович Україна, 01024, м. Київ, вул. Богомольця Академіка
Реєстраційний номер:	від 21.08.2024 № 421415182

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:237:0011).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Віскозна, 1
Площа	0,6872 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.
Цільове призначення	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	10 923 185 грн 27 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.

На замовлення зацікавленої особи та враховуючи рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в

Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 03.09.2024 № НВ-0002156302024), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний проєкт рішення Київської міської ради

4. Мета прийняття рішення.

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

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована будівлями, які перебувають у власності ТОВ «КЕР-СТ2», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.12.2023, номери відомостей про речове право 52777590, 52777615, 52777607 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 03.09.2023 № 393367731), а саме: - теплохолодний склад (літ. А), загальною площею 915,2 кв.м; - склад карбіду (літ. Б) загальною площею 236,4 кв.м; - будівля автомобільних вагів (літ. В) загальною площею 125 кв.м. Відповідно до гарантійного листа ТОВ «КЕР-СТ2» від 13.08.2024 № 4/08 на ділянці розташовані споруди №№ 4, 5, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 17, які побудовані господарським способом для зберігання інвентарю та не мають під собою фундаменту, право власності не зареєстровано, і в подальшому будуть знесені.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 до промислової території (існуючі) (витяг з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.07.2024 № 055-6910).
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:	Проектом 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).

	<p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--	---

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.

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

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

Проект 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.

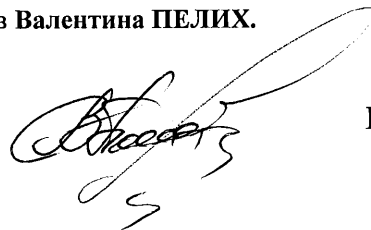
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 327 695 грн 56 коп. (3%).

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 № 23/88
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.10.2024

6.3.1. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва» (справа № 421415182, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 10.09.2024 № 08/231-1368/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/226-1319 (вх. № 08/38425 від 01.10.2024).

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 20.09.2024 № 08/226-1319 (вх. № 08/38425 від 01.10.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- пункт 4 проекту рішення викласти у такій редакції: «4. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 3.8 пункту 3 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

- у пункті 6 проекту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

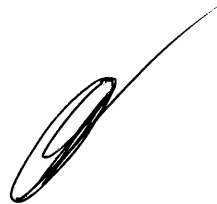
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантарає Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Маляревич О. В., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А.,

Бурдукова В. В., Грушко В. В., Кравець В. А., Макарєнко М. А.,
Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьєв М. О., Ясинський Г. І.),
«проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Зубко Ю. Г.,
Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Віктор ГРУШКО



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

17.10.2024 № 08/230 - 1272

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 10.09.2024 № 08/231-1368/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва»

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

Проєктом рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ – 11.02) земельної ділянки за адресою: вул. Віскозна, 1 у Дніпровському районі м. Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, справа № 421415182) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,6872 га (кадастровий номер 8000000000:66:237:0011) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Віскозній, 1 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельна ділянка забудована будівлями, які перебувають у власності ТОВ «КЕР-СТ2», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.12.2023, номери відомостей про речове право 52777590,

52777615, 52777607 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 03.09.2023 № 393367731), а саме:

- теплохолодний склад (літ. А), загальною площею 915,2 кв.м;
- склад карбіду (літ. Б) загальною площею 236,4 кв.м;
- будівля автомобільних вагів (літ. В) загальною площею 125 кв.м.

Відповідно до гарантійного листа ТОВ «КЕР-СТ2» від 13.08.2024 № 4/08 на ділянці розташовані споруди №№ 4, 5, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 17, які побудовані господарським способом для зберігання інвентарю та не мають під собою фундаменту, право власності не зареєстровано, і в подальшому будуть знесені..

Детальний план території відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 земельна ділянка за функціональним призначенням належить до промислової території (існуючі) (витяг з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.07.2024 № 055-6910).

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 20.09.2024 № 08/226-1319, відповідно до якого зазначено, що наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, 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 «КЕР-СТ2» становить 6872 кв.м, що майже в 5,4 разів перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.*

Також надання земельної ділянки в оренду поза конкурсом не лише для експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомого майна йде в розріз з позицією Верховного Суду стосовно площі земельної ділянки, яку необхідно передавати власнику нерухомого майна, що на цій земельній ділянці розташовано.

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.».

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів 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.».

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення зауважує про таке.

Як вбачається із матеріалів проекту рішення земельна ділянка зареєстрована на праві власності за територіальною громадою міста Києва (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.09.2019, номер відомостей про речове право: 33442545) цільове призначення: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; та вид використання земельної ділянки – для експлуатації та обслуговування теплоходного складу (літ. А) та експлуатації та обслуговування складу карбідів (літ. Б) і для експлуатації та обслуговування будівлі автомобільних вагів (літ. В).

Разом з тим проектом рішення передбачається передати земельну ділянку для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель.

Звертаємо увагу, що використання земельної ділянки визначається згідно з принципом юридичної долі, який передбачає, у тому числі, що правовий режим використання земельної ділянки залежить від правового статусу майна розміщеного на ній.

Разом з тим, матеріали проекту рішення не містять інформації, що запропонований у проекті рішення вид використання земельної ділянки узгоджується із правовим статусом майна розміщеного на ній.

2. Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення розмір земельної ділянки, яку пропонується передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕР-СТ2» значно перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

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

За результатами аналізу постанов Верховного Суду з наведених питань 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 1996 р. 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 стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана Оніщук