



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

20.09.2024 № 08/226-1312

На № 08/231-1369/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 № 08/231-1369/ПР
«Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:159:0097,
зміну цільового призначення земельної ділянки (кадастровий номер
8000000000:90:159:0126) та передачу її в оренду ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Д9» для експлуатації та
обслуговування нежитлової будівлі на вул. Братства тарасівців, 9 у
Дарницькому 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 Земельного кодексом України права особи на оформлення права користування на землю шляхом поділу земельної ділянки.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 20, 791, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 50 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення, детальний план території, де розташована земельна ділянка, 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, новостворені земельні ділянки за функціональним призначенням належать:

- ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:159:0125) переважно до території житлової багатоповерхової забудови та частково до території громадських будівель та споруд,

- ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126) до території громадських будівель та споруд.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000: 0:159:0126) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126) не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126) забудована нежитловою будівлею (літера М), загальною площею 69,4 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2431828580000), яка належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Д9» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.10.2021, номер відомостей про речове право: 44689154).

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Д9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення 03.07) на вул. Братства тарасівців, 9 у Дарницькому районі м. Києва (зміна коду виду цільового призначення земельної ділянки з одночасним поділом земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:90:159:0097), справа № 353959099.

2. Аналіз окремих положень проекту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження до проекту 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.

Згідно підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:159:0097 сформована 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 зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:159, затвердженої рішенням Київської міської ради від 18.05.2023 № 6371/6412.

Проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:159:0097 (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) у результаті якого утворено дві земельні ділянки площами:

- 3,0143 га (кадастровий номер 8000000000:90:159:0125),
- 0,0205 га (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126).

Також, цим проєктом землеустрою змінюється цільове призначення сформованої земельної ділянки площею 0,0205 га (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126) з «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» на «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79¹ Земельного кодексу України)

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

Згідно з частиною третьою статті 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 Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:159:0126 за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.

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

переважні (основні) види та супутні 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; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 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, зміна цільового призначення та надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

Окремо звертаємо увагу, що земельна ділянка передається в оренду із видом використання – для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі. Однак, код цільового призначення земельної ділянки визначений 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

У разі здійснення нового будівництва на земельній ділянці в Київській міській ради будуть відсутні правові підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку з істотним порушенням умов договору.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 01 червня 2021 року у справі № 925/929/19 (провадження №12-11гс21) відступила від висновку, викладеного в постановках Верховного Суду України від 05 березня 2013 року у справі №21-417а12, від 08 квітня 2015 року у справі №6-32цс15, постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а та постановках Касаційного цивільного суду від 26 червня 2019 року у справі № 701/902/17-ц, від 03 червня 2019 року у справі № 708/933/17, від 24 лютого 2020 року у справі № 701/473/17, про те, що зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, встановленому для зміни цільового призначення такої землі.

Отже, земельним законодавством чітко встановлено, що за проєктами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок.

Проте, такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії та цільового призначення чинним законодавством не передбачено.

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

2.2. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:159:0126 знаходиться об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля літера «М».

Загальна площа вказаних об'єктів становить близько 69,4 кв. м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «Д9» становить 205 кв. м., що майже в 3 рази більше за 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 (висновки суду щодо застосування статей 122, 123, 124, 134 Земельного кодексу України), яка існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, яке на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

2.3. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.9 проєкту 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 4.9 пункту 4 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 4.9 пункту 4 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 «Д9» 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 п'ятий проєкту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання підприємством підпункту 4.9 пункту 4 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.4. Приписи пункту 7 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 вище викладене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту сьомого проєкту рішення.

3. Рекомендації.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської від 10.09.2024 № 08/231-1369/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеним вище нормам закону та практиці Верховного Суду та потребує доопрацювання згідно поданих зауважень.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/37121

Дата реєстрації 23.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок щодо розгляду проєкту рішення № 08/231-1369/ПР Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:159:0097, зміну цільового призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:159:0126) та передачу її в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Д9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Братства тарасівців, 9 у Дарницькому районі міста Києва.

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
23.09.2024 № 08/37121

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 18:26:29 ;	23.09.2024 18:26:27 Розглянув;	23.09.2024 18:26:29 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 17:45:27 ;		23.09.2024 17:45:27 