



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

27.09.2024 № 08/226-1387

На № 08/231-1442/ПР від 20.09.2024

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 20.09.2024 № 08/231-1442/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» земельної ділянки в оренду для
реконструкції, обслуговування та експлуатації офісних будівель на
вул. Казимира Малевича, 20 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, 141 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, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд та частково до території вулиць і доріг (лист Департаменту

містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.12.2023 № 055-10344).

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташовані нежилі будівлі загальною площею 821,9 кв. м, які перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.06.2023, номер відомостей про речове право 50770293) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 21.08.2024 № 391815018).

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 2 877 767 грн 24 коп. (5 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,3447 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0014) для реконструкції, обслуговування та експлуатації офісних будівель на вул. Казимира Малевича, 20 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 червня 2023 року, номер відомостей про речове право 50770293) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 12 липня 2024 року № 60007-008795207-031-03, справа 595844510).

Згідно з пояснювальною запискою до проекту рішення земельна ділянка площею 0,3447 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0014) на вул. Боженка (сучасна назва – вул. Казимира Малевича), 20 у Голосіївському районі м. Києва, на підставі рішення Київської міської ради від 23.12.1999 № 167/669 передана в оренду на 50 років товариству з обмеженою відповідальністю «ІНФОКС» для реконструкції, обслуговування та експлуатації офісних будівель (договір оренди земельної ділянки від 04.04.2001 № 72-6-00020, термін дії оренди до 04.04.2051).

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

Разом з тим на адресу Київської міської ради надходив запит Головного управління контролюючого забезпечення об'єктів критичної інфраструктури та протидії фінансуванню тероризму Департаменту захисту національної безпеки Служби безпеки України від 27.07.2023 № 5/7/2/1-18521 щодо надання інформації та документів відносно об'єкту будівництва: житловий комплекс «Resort», який знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича, 32 на земельних ділянках, в тому числі з кадастровим номером 8000000000:72:219:0014 (замовники ТОВ «ДЕ РЕЗОРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» та ТОВ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ»).

На вказаний запит було надано відповідь листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.08.2023 № 225-СК-2617.

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

2.1. Пунктом 1 проєкту рішення пропонується вважати припиненим договір оренди земельної ділянки від 04 квітня 2001 року № 72-6-00020, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ІНФОКС», у зв'язку з набуттям ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» права власності на нерухоме майно.

З реєстраційної справи з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вбачається, що власник нежитлових будівель, що розміщені на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:72:219:0014 змінювався декілька разів, а саме:

1. ТОВ «Інфокс» продало вказані нежилі будівлі площею 821,9 кв.м. ТОВ з іноземними інвестиціями «Т.П. Петроліум» на підставі договору купівлі-продажу від 04.12.2006;
2. ТОВ з іноземними інвестиціями «Т.П. Петроліум» передало ці будівлі згідно з актом приймання-передачі від 23.08.2017 ТОВ «Т.П. Петроліум», яке створено шляхом виділу із ТОВ з іноземними інвестиціями «Т.П. Петроліум»;
3. ТОВ «Т.П. Петроліум» передало ці будівлі згідно з актом приймання-передачі майна від 26.06.2023 до статутного капіталу ТОВ «Будівельне об'єднання «Мрія» (ТОВ «Т.П. Петроліум» включене до складу учасників ТОВ «Будівельне об'єднання «Мрія»).

Таким чином, відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підтверджують інформацію, що теперішнім власником нежитлової будівлі являється ТОВ «Будівельне об'єднання «Мрія», а ТОВ «Інфокс», з яким був укладений первісний договір оренди земельної ділянки, являлось власником цих будівель. При цьому площа нежитлових будівель не змінювалась.

Звертаєм увагу, що ст. 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою, де, серед іншого, визначений пункт «е» *набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.*

Згідно з практикою Верховного Суду, висвітленою, зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.11.2019 у справі № 906/392/18, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

В пункті 1 проєкту рішення зазначено, що підставою припинення права оренди земельної ділянки ТОВ «Інфокс» являється набуттям ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» права власності на нерухоме майно.

Таким чином з метою відповідності рішення Київської міської ради положенням земельного законодавства пропонуємо **в пункті 1 проєкту рішення конкретизувати підставу припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:219:0014, вказавши пункт «е» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України.**

2.2. 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 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Земельна ділянка надається для реконструкції, обслуговування та експлуатації офісних будівель. Разом з тим згідно з інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення за даними Державного земельного кадастру, код виду цільового призначення зазначеної земельної ділянки не визначений (витяг з Державного земельного кадастру не доданий до проєкту рішення).

У зв'язку з цим Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надіслано лист від 22.08.2024 № 057-11433 до Головного управління Держгеокадастру у м. Києві та Київській області щодо приведення коду виду цільового призначення вказаної земельної ділянки у відповідність до вимог Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.09.2024 (сформованої управлінням під час здійснення експертизи проєкту рішення) земельній ділянці з кадастровим номером

8000000000:72:219:0014 визначене цільове призначення: для іншої комерційної діяльності; вид використання земельної ділянки: для реконструкції, експлуатації та обслуговування офісних будівель.

Однак ні пояснювальна записка до проєкту рішення, ні проєкт рішення не містить визначення коду виду цільового призначення земельної ділянки, хоча відповідно до положень ст. 20 Земельного кодексу України ці положення мають міститися в рішенні органу місцевого самоврядування.

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».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової.

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 категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Як зазначалось вище, проєкт рішення не містить коду цільового призначення земельної ділянки, однак з метою здійснення відповідного аналізу можемо визначити цільове призначення виходячи з такого.

Код 1.11.6. «інша комерційна забудова», що зазначений в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, містився в Українському класифікаторі форм власності на землю (1998 року) і він відповідає коду 03.10 «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку», як це визначено в Класифікаторі видів цільового призначення земельних ділянок (чинному на даний час). Тому аналіз відповідності функціонального та цільового призначення земельної ділянки буде здійснено на підставі цих даних.

Таким чином, 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; 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 у разі визначення земельній ділянці коду виду цільового призначення «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» використання земельної ділянки відповідатиме функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належать на праві власності нежитлі будівлі загальною площею 821,9 кв. м, що складаються з нежитлової будівлі літ. А 685.4 кв.м., нежитлової будівлі літ. Б загальною площею 81.6 кв.м., нежитлової будівлі літ. В загальною площа 54 кв.м.

При цьому площа земельної ділянки, яку передбачається передати **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ»** становить **3447 кв. м., що в більш ніж 4 рази перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.**

Також відповідно до матеріалів аерофотозйомки, що міститься в матеріалах, наданих управлінню разом з проектом рішення, вбачається, що значна частина земельної ділянки вільна від забудови.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22 та інших.

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. Умовою прийняття цього проекту рішення є виконання пункту 3 цього проекту рішення.

Підпунктом 3.9 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 3.9 пункту 3 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 3.9 пункту 3 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 «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.9 пункту 3 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 6 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 6 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської в від 20.09.2024 № 08/231-1442/ПР 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 08/38263

Дата реєстрації 01.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1442/ПР "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ «МРІЯ» земельної ділянки в оренду для реконструкції, обслуговування та експлуатації офісних будівель на вул. Казимира Малевича, 20 у Голосіївському районі міста Києва (595844510)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
01.10.2024 № 08/38263

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	01.10.2024 18:49:46 ;	01.10.2024 18:49:43 Розглянув;	01.10.2024 18:49:46 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	30.09.2024 15:10:42 ;		30.09.2024 15:10:42 