



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

25.09.2024 № 08/226-1362

На № 08/231-1454/ПР від 23.09.2024

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 23.09.2024 № 08/231-1454/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та  
обслуговування багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними  
приміщеннями, спортивно-оздоровчим комплексом та підприємствами  
побутового обслуговування населення на вул. Антоновича, 46-46а  
у Голосіївському районі міста Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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, 79<sup>1</sup>, 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», Закону України «Про адміністративну процедуру» та рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва».

Відповідно до пояснювальної записки до проекту рішення земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

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 переважно до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі), частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (замовлення № 00538815 від 03.06.2024).

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 розміщується майно підприємства, а саме частина багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями загальною площею 8530,7 кв.м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.01.2024, номер відомостей про речове право 53491239, 11.08.2015, номер відомостей про речове право 11198743) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.09.2024 № 394696774).

Інша частина вказаного об'єкта нерухомого майна розташована в межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:013:0023, щодо якої Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготовлено проєкт рішення Київської міської ради про передачу її в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (справа 480417104).

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме **4 445 490 грн 47 коп. (5 %)**.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3692 га (кадастровий номер 8000000000:79:013:0024) для експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями, спортивно-оздоровчим комплексом та підприємствами побутового обслуговування населення (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Антоновича, 46-46а 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

zareєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 січня 2024 року, номер відомостей про речове право 53491239, 11 серпня 2015 року, номер відомостей про речове право 11198743).

**За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.**

## 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 11.07.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10 «Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку».

Таким чином надання в оренду земельних ділянок для експлуатації та обслуговування офісного комплексу відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

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 такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

*Згідно з Генеральним планом м. Києва за функціональним призначенням земельна ділянка належить переважно до території житлової забудови багатопверхової (існуючі), частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період).*

Звертаємо увагу, що відповідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розрахунковий період – це відрізок часу щодо планування населених пунктів та інших територій, що характеризується розрахунковими параметрами та показниками територіального, соціально-економічного розвитку, розвитку соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури та природно-ландшафтного комплексу тривалістю 15 - 20 років.

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 житлової забудови та для території громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень);

			11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Території громадської забудови	03.01; 03.03; 03.06; 03.11; 04.01; 04.03; 04.05; 04.07; 08.01;	03.02; 03.05; <b>03.10</b> ; 03.14; 04.02; 04.04; 04.06; 04.11; 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, надання земельної ділянки 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 *не відповідає функціональному призначенню (існуючому)*, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, Генпланом передбачено розвиток напрямів використання територій міста, а не її стале використання, тому *використання земельної ділянки з таким цільовим призначенням можливе на територіях громадської забудови - функціональному призначенню, визначеному згідно з Генпланом на розрахунковий період.*

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту а ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

**2.2.** Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належать на праві власності нежитлова будівля, а саме: частина багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями *загальною площею 8530,7 кв.м*, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР».

При цьому площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» згідно з цим проектом і яка являється однією з двох земельних ділянок, яка передається в користування для експлуатації та обслуговування вищезазначеного багатофункціонального комплексу, становить 3692 кв.м., що перевищує 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, від 24.09.2024 у справі № 910/21998/21 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, **існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.**

Разом з тим звертаємо увагу, що судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.

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

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

**2.3.** Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення згідно з листами Міністерства культури та інформаційної політики України від 10.07.2024 № 06/15/6308-24 та Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.06.2024 № 066-2034, від 06.08.2024 № 066-2527 земельна ділянка розташована:

- в Центральному історичному ареалі міста Києва;
- в зоні регулювання забудови II категорії.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 11.07.2024, на земельну ділянку встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (0,3692 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,3692 га);
- Історичний ареал населеного місця (0,3692 га);
- Історичні ареали населених місць (0,3692 га);
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (0,0653 га) 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.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно-історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

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 «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з приписами підпунктів 3.5, 3.6, 3.7 пункту 3 проєкту рішення.**

**2.4.** Підпунктом 3.9 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування офісного комплексу, що не передбачає здійснення на ній 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 земельній ділянці.*

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

Підпунктом 3.10 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 79-6-00441 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 3.10 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 3.10. 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 «ФІРМА «ІНОР» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 79-6-00441 до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно **пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції**: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.10 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».

**2.6.** 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).

Принагідно зазначаємо, що законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду.

**Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 6 проєкту рішення.**

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 20.09.2024 № 08/231-1454/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/38424

Дата реєстрації 01.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями, спортивно-оздоровчим комплексом та підприємствами побутового обслуговування населення на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі міста Києва (437410549)" від 23.09.2024 № 08/231-1454/ПР

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
01.10.2024 № 08/38424

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	01.10.2024 18:44:38 ;	01.10.2024 18:44:35 Розглянув;	01.10.2024 18:44:38 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	01.10.2024 10:25:18 ;		01.10.2024 10:25:18 