

08/231-1519/11P
04.10.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про надання ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ» земельної ділянки у постійне користування для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури у кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва (зміна цільового призначення)



353944786

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ» (код ЄДРПОУ 30303467, місцезнаходження юридичної особи: 03189, місто Київ, вул. Самійла Кішки, будинок 7-А, пр. 65, 66) від 17 вересня 2024 року № 65011-008960576-031-03, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, відповідно до статей 9, 20, 42, 79¹, 83, 92, 116, 122, 123, 141, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Вважати припиненим право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0045 утвореної в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0067, що була визначена об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 27 березня

2006 року № 79-6-00398 (зі змінами), укладеним між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ».

2. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зі зміною цільового призначення) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Управляюча компанія «ВЕНЕЦІЯ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури за адресою: квартал, обмежений вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДДЦ від 17 вересня 2024 року № 65011-008960576-031-03, справа 353944786).

3. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 6,1490 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) у кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва з «02.07 для іншої житлової забудови» на вид цільового призначення «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури».

4. Надати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ», за умови виконання пункту 5 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 6,1490 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10) у кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

5. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ»:

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

5.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

5.4. Забезпечити вільний проїзд та прохід до суміжних земельних ділянок та вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

5.5. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки.

5.6. Дотримуватись обмежень у використанні земельної ділянки, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі та визначених законодавством.

5.7. Забезпечити 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) обстеження зелених насаджень, укладання охоронного договору на зелені насадження та у випадку, визначеному законодавством, вирішення питання сплати відновної вартості зелених насаджень.

5.8. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

6. Попередити землекористувача, що право користування земельною ділянкою може бути припинено відповідно до статей 141, 143 Земельного кодексу України.

7. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

8. 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

В.о. заступника директора Департаменту –
начальника юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

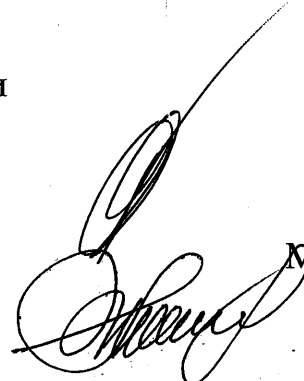


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

16.10.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова




Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради



правовий висновок
від 17.10.2024 № 08/230-1276

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-71728 від 27.09.2024

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про надання ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ
«ВЕНЕЦІЯ» земельної ділянки у постійне користування для
будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового
будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової
інфраструктури у кварталі, обмеженому вулицями Степана
Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора
Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва (зміна цільового
призначення)**

До справи
№ 353944786



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Яблонський Валентин Володимирович м. Київ, вул. Рудницького Степана Посвістак Марія Григорівна м. Київ, вул. Рудницького Степана ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ЕВКЛІД», ЩО ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ ТА В ІНТЕРЕСАХ ВЕНЧУРНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ФОРТ» (НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ)
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Поліщук Любов Андріївна м. Київ, вул. Ужвій Наталії
Реєстраційний номер:	від 18.09.2024 № 353944786

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:364:0045).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, квартал, обмежений вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса
Площа	6,1490 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (постійне користування)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	Існуюче: 02.07 для іншої житлової забудови Проектне: 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	Існуюча (за умови коду: 02.07) - 126 699 764 грн 68 коп. Проектна (за умови коду: 12.10) - 171 044 682 грн 32 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.

Відповідно до 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, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект 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:	На земельній ділянці розташовані житлові будинки №№ 52-А, 52/3, 54, 54-А, 56, 58, 58-А, 60-А, 60/5 по вул. Юлії Здановської у Голосіївському районі м. Києва, які передані в обслуговування ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ» відповідно до актів прийому-передачі житлових будинків.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 території житлової забудови багатопверхової (на розрахунковий період) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 11.04.2024 № 055-3575).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.05.2024, номер відомостей про речове право 54984747) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.09.2024 № 396835560).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Земельна ділянка площею 6,1490 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) сформована за результатами поділу земельної ділянки площею 10,2380 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0067) у кварталі обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі м. Києва, яка на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 752/3327 передана в оренду на 10 років товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» для будівництва житлового комплексу з об'єктами культурно-побутового, соціального призначення (договір оренди земельної ділянки від 27.03.2006 № 79-6-00398,

	<p>договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.05.2017 № 370, термін дії оренди до 12.05.2027).</p> <p>Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:364:0067) затверджена рішенням Київської міської ради від 29.02.2024 № 7854/7895.</p> <p>Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» не заперечує проти припинення права користування вказаною земельною ділянкою, та зміни її цільового призначення (заява ТОВ «ТМО «ЛІКО-ХОЛДІНГ», справжність підпису на якій засвідчено нотаріально 03.04.2024, зареєстрована в реєстрі за № 515).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про надання або відмову у наданні в постійне користування 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.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p>
--	--

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади, порядок зміни цільового призначення та порядок надання земельних ділянок у користування 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.

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

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

Проєкт 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 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) розрахунковий розмір земельного податку складатиме

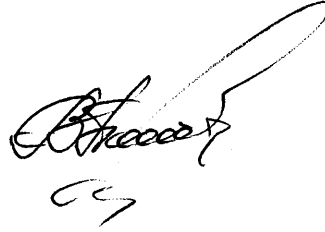
- за умови коду: 02.07 (існуючого) – 1 266 997 грн 65 коп. (1 %);
- за умови коду: 02.10 (проєктного) – 1 710 446 грн 82 коп. (1 %).

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



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 № 08/230-1046

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 04.10.2024 №08/231-1519/ПР
Про надання ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ» земельної ділянки у постійне
користування для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового
будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури у
кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії
Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва (зміна
цільового призначення)

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

Проєктом рішення пропонується: вважати припиненим право оренди
земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:364:0045 утвореної в
результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером
8000000000:79:364:0067, що була визначена об'єктом оренди за договором
оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 79-6-00398 (зі змінами),
укладеним між Київською міською радою та Товариством з обмеженою
відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ
«ЛІКО-ХОЛДІНГ»»; затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної
ділянки (зі зміною цільового призначення) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Управляюча компанія «ВЕНЕЦІЯ» для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-
розважальної, ринкової інфраструктури за адресою: квартал, обмежений
вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора
Мейтуса у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:79:364:0045) (категорія земель – землі житлової та громадської

забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 17 вересня 2024 року № 65011-008960576-031-03, справа 353944786); змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 6,1490 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) у кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва з «02.07 для іншої житлової забудови» на вид цільового призначення «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» та надати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ», за умови виконання пункту 5 цього рішення, у постійне користування вищевказану земельну ділянку площею 6,1490 га (кадастровий номер 8000000000:79:364:0045) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10) у кварталі, обмеженому вулицями Степана Рудницького, Самійла Кішки, Юлії Здановської, Композитора Мейтуса у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення, на земельній ділянці розташовані житлові будинки №№ 52-А, 52/3, 54, 54-А, 56, 58, 58-А, 60-А, 60/5 по вул. Юлії Здановської у Голосіївському районі м. Києва, які передані в обслуговування ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ» відповідно до актів прийому-передачі житлових будинків.

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 території житлової забудови багатоповерхової (на розрахунковий період) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 11.04.2024 № 055-3575).

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 14.10.2024 №08/226-1511, в якому зазначено, що за наявною наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано, запити правоохоронних органів не надходили. При цьому інформації щодо наявності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне зауважити таке.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон).

Згідно з положеннями статті 1 Закону, до спільного майна багатоквартирного будинку належать приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Частиною першою статті 42 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Відповідно до частини другої цієї ж статті Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (далі – Порядок).

Звертаємо увагу, що Порядок безоплатної передачі у власність або у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку не затверджений Кабінетом Міністрів України.

Водночас зауважуємо, що у зазначених частині першій та частині другій статті 42 Земельного кодексу України законодавець чітко розмежує питання щодо регулювання відносин надання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками, та процедури безоплатної передачі земельних ділянок, у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що

перебувають у їхній спільній сумісній власності, що має відбуватися у встановленому Порядку.

В той же час, відповідно до пункту 4.2 мотивувальної частини Рішення Конституційного суду України № 6-р/2019 від 20.07.2019: *«Діяльність правотворчих і правозастосовчих органів держави має здійснюватися за принципом верховенства права і прямої дії норм Конституції України, а повноваження – у встановлених Основним Законом України межах і відповідно до законів».* При цьому, згідно з абзацом 6 пункту 4 мотивувальної частини цього ж рішення: *«Верховенство права означає, що органи державної влади обмежені у своїх діях заздальгідь регламентованими та оголошеними правилами, які дають можливість передбачити заходи, що будуть застосовані в конкретних правовідносинах, і, відповідно, суб'єкт правозастосування може передбачити й планувати свої дії та розраховувати на очікуваний результат».*

Як зазначає Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у своїй постанові від 18.01.2023 у справі №580/1300/22: *«Відповідно до статті 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.*

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.

Згідно зі статтею 68 Конституції України кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції України та законів України, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей.

Зазначені норми означають, що з метою гарантування правового порядку в Україні кожен суб'єкт приватного права зобов'язаний добросовісно виконувати свої обов'язки, передбачені законодавством, а у випадку невиконання відповідних приписів – зазнавати встановлених законодавством негативних наслідків.

Водночас суб'єкт владних повноважень зобов'язаний діяти лише на виконання закону, за умов і обставин, визначених ним, вчиняти дії, не виходячи за межі прав та обов'язків, дотримуватися встановленої законом процедури, обирати лише встановлені законодавством України способи правомірної поведінки під час реалізації своїх владних повноважень».

Враховуючи це, Київська міська рада ухвалюючи рішення повинна діяти виключно в межах повноважень, в належний та якомога послідовніший спосіб передбачений Конституцією та законами України.

Зважаючи на вищезазначене, повідомляємо про відсутність правових підстав для прийняття проєкту рішення в частині передачі земельної ділянки в постійне користування ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ВЕНЕЦІЯ».

Крім того, слід зауважити про те, що вирішення цього питання потребує комплексного законодавчого врегулювання, про що свідчать також відповідні проекти законів, розроблені з метою врегулювання даної сфери правовідносин, зокрема: проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні будинки від 02.12.2020 № 4444 (включено до порядку денного постановою Верховної Ради України від 03.09.2024 №3939-IX), в пояснювальній записці до якого зазначається, що «Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Враховуючи зазначене, повертаємо проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК