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

14.10.2024 № 08/226-1512 На № 08/231-1520/ПР від 04.10.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 04.10.2024 № 08/231-1520/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2) у Печерському районі міста Києва»

У порядку статті 31^1 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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) з метою подальшого оформлення права користування на сформовані шляхом поділу земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:82:244:0154, 8000000000:82:244:0155, 8000000000:82:244:0156) .

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79^1, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до детального плану території в межах вул. Кіквідзе, Професора Підвисоцького, бульвару Дружби Народів, Чеська, Матросова та Залізничного шосе, затвердженого рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1239/5303, земельна ділянка за функціональним призначенням належить переважно до території житлової, багатоповерхової забудови (існуючі) та частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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 (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) за функціональним призначенням належить переважно до території житлової, багатоповерхової забудови (існуючі) та частково до території громадських будівель та споруд (існуючі).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.08.2017, номер відомостей про речове право 21735334 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.09.2024 № 394417638).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:244:0156 розташований дитячий садок загальною площею 3093,2 кв. м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОШКІЛЬНИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД «АКАДЕМІЯ ЩАСТЯ «ЛІПКІДЗ», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.07.2017, номер відомостей про речове право 21273839 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.09.2024 № 394416879).

В межах інших земельних ділянок розташований житловий квартал, який складається з 11 багатоповерхових житлових будинків, а також об’єктів соціально-громадського призначення.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок (поділ земельної ділянки за кадастровим номером 8000000000:82:244:0258), земельна ділянка, що підлягає поділу, знаходиться в комунальній власності територіальної громади міста Києва, вид використання – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об’єктами соціально-громадського призначення на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2) у Печерському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07 для іншої житлової забудови), якою передбачено формування трьох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,4322 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0154);
- площею 5,8488 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0155);

- площею 0,4666 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0156) (справа 483258776).

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

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

Згідно пункту 34 частини 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.

Земельна ділянка площею 6,7476 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2) у Печерському районі м. Києва сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі за результатами поділу земельної ділянки площею 19,5520 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0103) на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2) у Печерському районі м. Києва, яка на підставі рішення Київської міської ради від 23.12.2004 № 924/2334 була передана в довгострокову оренду на 15 років товариству з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення (договір оренди земельної ділянки від 16.09.2005 № 82-6-00315).

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:244:0103 погоджена рішенням Київської міської ради від 29.09.2016 № 94/1098.

Рішенням Київської міської ради від 04.03.2021 № 411/452 договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:244:0103) поновлено на 1 рік, внесені зміни до нього та залишено в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС», зокрема, земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:82:244:0258 (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк та внесення до нього змін від 24.06.2021 № 505).

Термін дії договору оренди земельної ділянки від 16.09.2005 № 82-6-00315 (зі змінами) закінчився 24.06.2022. З листом-повідомленням про поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки на новий термін товариство з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС» не зверталось. Рішення про поновлення терміну дії вказаного договору оренди земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:244:0258, сформовано три земельні ділянки, а саме:

- площею 0,4322 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0154);
- площею 5,8488 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0155);
- площею 0,4666 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0156).

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Печерський, вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2)*
Площа	*0,4322 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0154)* *5,8488 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0155)* *0,4666 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0156)*
Категорія земель	*землі житлової та громадської забудови*
Цільове призначення	*02.07 – для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення)*
Вид обмеження у використанні	*Зона регулювання забудови, зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму, смуга повітряних підходів, історичний ареал населеного місця, зона особливого режиму забудови, зона регулювання забудови, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, санітарно-захисна зона навколо об'єкта*

2.2. Згідно з частиною другою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Відповідно до частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на

земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка надається для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення, тобто для нового будівництва, незважаючи на те, що на земельній ділянці розташовані будівлі.

З цього приводу Верховний Суд неодноразово висловлював свою позицію, що *надання земельної ділянки без проведення земельних торгів на підставі положень частини другої статті 134 Земельного кодексу України (наявність нерухомого майна на земельній ділянці) можливо лише для експлуатації та обслуговування такого майна, а не для нового будівництва. Об'єднання в одне ціле ділянки як для будівництва, так і для експлуатації та обслуговування є незаконним, оскільки отримання права оренди на них мало відбуватись в різному порядку* (судові справи № 910/18560/16, 910/4528/15-г, 910/9028/19 та ін).

В нашому випадку на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:244:0156 розташований дитячий садок загальною площею 3093,2 кв. м, в межах інших земельних ділянок розташований житловий квартал, який складається з 11 багатоповерхових житлових будинків, а також об'єктів соціально-громадського призначення, тому зазначені земельні ділянки можуть бути передані в користування без проведення земельних торгів лише для експлуатації та обслуговування цих будівлей, а аж ніяк не для нового будівництва.

Таким чином, здійснення нового будівництва на земельних ділянках, які надані не на конкурентних засадах, є порушенням земельного законодавства та тягне за собою можливість скасування такого рішення в судовому порядку.

Проєктом рішенням перебачено надання земельних ділянок як для будівництва, експлуатації, так і для обслуговування, при цьому варта уваги позиція Верховного суду, викладена в постанові від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де серед іншого зазначено таке: «…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».

2.3. Відповідно до частини третьої 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 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 земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) за функціональним призначенням належить переважно до території житлової, багатоповерхової забудови (існуючі) та частково до території громадських будівель та споруд (існуючі).

Відповідно до частини п’ятої статті 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, багатоповерхової забудови та території громадських будівель та споруд:

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; 07.07; 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; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 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 – «02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення)» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Пунктом 2 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України встановлено, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

У постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 Верховний Суд дійшов висновку, що поділ та об'єднання земельних ділянок за своєю суттю фактично є формуванням нової чи нових земельних ділянок, що передбачає

певну процедуру щодо надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок, його погодження та затвердження в порядку, встановленому ЗК України, який визначає вичерпний перелік підстав для відмови у наданні такого дозволу, зокрема: невідповідність місця розташування об’єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 04.10.2024 № 08/231-1520/ПР у запропонованому вигляді 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 08/40773 **Дата реєстрації** 15.10.2024
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 04.10.2024 № 08/231-1520/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:244:0258) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка № 2) у Печерському районі міста Києва (483258776)

Кількість файлів: 2 **Кількість ЕП:** 2

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
15.10.2024 № 08/40773

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович **Кількість ЕП:** 1	15.10.2024 17:44:07 ;	15.10.2024 17:44:04 Розглянув;	15.10.2024 17:44:07
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	15.10.2024 12:29:15 ;		15.10.2024 12:29:15