



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

21.10.2024 № 08/226-1600

На № 08/231-1557/ПР від 14.10.2024

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 проект рішення Київської міської ради від 14.10.2024 № 08/231-1557/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ЕПЦЕНТР К» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування  
лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди – виїзди) на вул.  
Братиславській, 11 у Дніпровському 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 проект рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

#### 1. Загальні обставини та предмет регулювання проекту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проекту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проект рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 20, 79<sup>1</sup>, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пунктом 23 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру».

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 відноситься до

території вулиць та доріг (витяг з містобудівної документації наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.03.2024 № 055-2660).

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

На підставі рішення Київської міської ради від 11.02.2016 № 112/112 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» земельних ділянок для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу будівельних матеріалів на вул. Братиславській, 11 у Дніпровському районі м. Києва» земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:032:0022) передана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу будівельних матеріалів на вул. Братиславській, 11 у Дніпровському районі міста Києва (договір оренди земельної ділянки від 09.06.2016 № 622, термін дії договору закінчився 09.06.2021).

Також, на підставі договору суборенди земельної ділянки від 14.03.2018 № 15917 товариством з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:032:0022) була передана в строкове оплатне користування товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр К» (термін дії договору суборенди закінчився 09.06.2021). Київською міською радою рішення про поновлення зазначеного договору оренди земельної ділянки не приймалось.

Суміжна земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:032:0021, до якої передбачено розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди – виїзди) належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР К» на підставі договору купівлі-продажу від 02.04.2024 № 1200, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.04.2024, номер відомостей про речове право 54765897 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.09.2024 № 395003168).

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: існуючий (за умови коду: 02.06) – 1 210 384 грн 92 коп. (3 %); проєктний (за умови коду: 12.04) – 605 192 грн 46 коп. (3 %).**

**Таким чином, у разі зміни цільового призначення земельної ділянки надходження до місцевого бюджету будуть зменшені вдвічі.**

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР К», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,6771 га (кадастровий номер 8000000000:66:032:0022) для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди – виїзди) (код виду цільового

призначення – 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) на вул. Братиславській, 11 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

**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.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або 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.

Пунктом 2 проєкту рішення передбачено змінити категорію земель «землі житлової та громадської забудови» та код виду цільового призначення «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» земельної ділянки площею 0,6771 га (кадастровий номер 8000000000:66:032:0022) на вул. Братиславській, 11 у Дніпровському районі міста Києва на категорію земель «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» та код виду цільового призначення «12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства».

Згідно з ч. 6 ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

*Разом з тим зміна виду цільового використання земельної ділянки відбувається на земельній ділянці комунальної власності, яка вільна від капітальної забудови, право розпорядження якою має Київська міська рада, що згідно з положеннями земельного законодавства передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.*

Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених **частиною третьою** статті 20 Земельного кодексу України.

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 вулиць і доріг.*

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.

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 вулиць і доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.2.** Також відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення *частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.*

Згідно з ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

*Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.*

*Отже, товариство має дотримуватись вищезазначених обмежень, визначених законодавством, що корелюється з приписами підпункту 4.6 пункту 4 проєкту рішення.*

Звертаємо увагу, що відповідно до ст. 28 Закону України «Про державний земельний кадастр» до державного земельного кадастру вносяться обмеження у використанні земельної ділянки.

*Оскільки зазначені вище відомості відсутні в витягу з ДЗК, доданому до проєкту рішення, доцільним буде внесення такої інформації в установленому законом порядку, що відповідає положенням підпункт 4.4 пункту 4 проєкту рішення.*

**2.3.** Відповідно до ч. 2 ст. 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.

*Згідно з абз. тринадцятим ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на*

*земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).*

Відповідно до проекту рішення земельна ділянка надається для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів енергетичної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (заїзди-виїзди).

***Разом з тим з матеріалів аерофотозйомки, наданих до проекту рішення, вбачається, що значна частина земельної ділянки використовується як автомобільна стоянка.***

Відповідно до п. 3.9 ДБН А.2.2-3: 2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» до лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відносяться наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів (автомобільні і залізні дороги, естакади, транспортні розв'язки, шляхопроводи, мости, криті переходи і т. д.), переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії і т.д. (трубопроводи газу, нафти, мазуту, дизпалива, мережі водопроводу і каналізації, в т.ч. зливової, повітряні та кабельні лінії електропередач всіх напруг, зв'язку та сигналізації різного призначення, телекомунікаційні мережі).

З положень земельного законодавства можна висувати, що надання земельної ділянки під зазначений вид використання можливий, зокрема, на землях транспорту.

Згідно зі ст. 67 Земельного кодексу України до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Отже, надання земельної ділянки для зазначених у проекті рішення цілей можливе із застосуванням положень ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України.

**Враховуючи зазначене, в преамбулі до проекту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі абз. 13 ч. 2 ст. 134 Земельного Кодексу України.**

**2.4.** Приписи пункту 6 зазначеного проекту 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 проекту 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 14.10.2024 № 08/231-1557/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону 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 08/42222

Дата реєстрації 23.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПЦЕНТР К» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди – виїзди) на вул. Братиславській, 11 у Дніпровському районі міста Києва (353916952)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
23.10.2024 № 08/42222

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	23.10.2024 17:59:11 ;	23.10.2024 17:59:08 Розглянув;	23.10.2024 17:59:11 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.10.2024 14:20:48 ;		23.10.2024 14:20:48 