

08/231-1633/MP
30.10.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі міста Києва



241312950

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» (код ЄДРПОУ: 45173002, місцезнаходження юридичної особи: 04074, місто Київ, вул. Вишгородська, будинок 26-Б) від 12 вересня 2024 року № 72023-008951494-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та додані документи, керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статтею 35 Закону України «Про землеустрій», статтями 1212, 1214 Цивільного 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», рішенням Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель Об'єкт інвентаризації: земельна ділянка, яка перебуває у фактичному користуванні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0179 га (кадастровий номер 8000000000:78:054:0017) для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 грудня 2023 року, номер відомостей про речове право: 53188858) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 12 вересня 2024 року № 72023-008951494-031-03, справа № 241312950).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26»:

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

3.2. У місячний строк з дня набрання чинності цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

3.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

3.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

3.5. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.6. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати 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).

3.7. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Земельну ділянку в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги».

3.9. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, 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).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення.

5. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

6. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

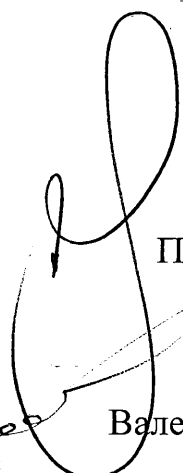
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень



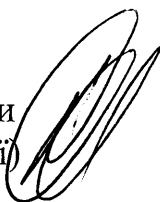
Петро ОЛЕНИЧ

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:

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

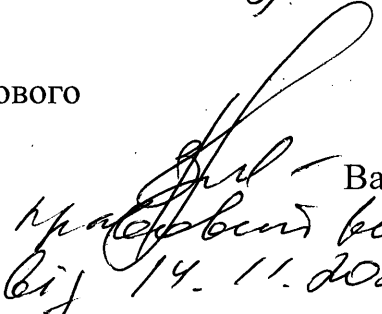


З рекомендацією
вирешено № 28/93
вiд 13.11.2024

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Матеріал висловив
вiд 14.11.2024 № 8/д50 - 14 дч

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-72002 від 03.10.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» земельної ділянки в оренду
для експлуатації та обслуговування навільйону і
торговельного майданчика на вул. Вишгородській, 26/2 в
Оболонському районі міста Києва**

До справи

№ 241312950



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ГОРДА МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: 02166, місто Київ, вул. Кубанської України
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ГОРДА МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ 02166, місто Київ, вул. Кубанської України
Реєстраційний номер:	від 13.09.2024 № 241312950

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:054:0017).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Вишгородська, 26/2
Площа	0,0179 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування навільйону і торговельного майданчика)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	1 184 741 грн 96 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 статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.10.2024 № НВ-0002478432024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі в оренду земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:054:0017 розташована частина нежитлової будівлі (літера «Б»), яка є складовою майнового комплексу загальною площею 171 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 232828980000) та належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 грудня 2023 року, номер відомостей про речове право: 53188858).</p> <p>Листом від 12.09.2024 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» повідомило, що будуть вжиті заходи для довідведення суміжної земельної ділянки на якій частково розташоване нерухоме майно.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>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 відноситься частково до території громадських будівель та споруд, частково до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на замовлення № 00510613 від 12.03.2024).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 23.12.2004 №941/2351 земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:054:0017) була передана в оренду на 7 років благодійній організації «Благодійний фонд «Надія-XXI століття» для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика (договір оренди земельної ділянки від 26.08.2005 № 78-6-00304, термін дії якого закінчився).</p> <p>На підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель актуалізовані дані Державного земельного кадастру, зокрема, в частині земельних угідь та обмежень у використанні земельної ділянки.</p>

	<p><i>Проектом рішення 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--	---

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у користування зацікавленим особам 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 № 24П/2463.

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

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

Проект 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.

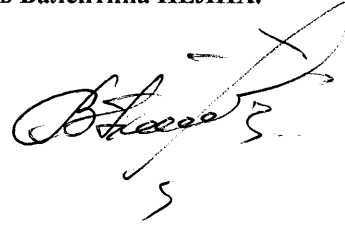
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **59 237 грн 10 коп. (5 %).**

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

Витяг з протоколу № 28/93
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 13.11.2024

14.5.6. **Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі міста Києва» (справа № 241312950, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 30.10.2024 № 08/231-1633/ПР).**

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:

- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 01.11.2024 № 08/226-1710 (вх. № 08/44545 від 05.11.2024);
- звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» (вх. № 08/45740 від 12.11.2024) з проханням привести цільове призначення земельної ділянки відповідно до назви коду виду цільового призначення.

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 01.11.2024 № 08/226-1710 (вх. № 08/44545 від 05.11.2024) та звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» (вх. № 08/45740 від 12.11.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- у назві проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика» виключити;
- у пункті 2 проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі)» замінити словами «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07)»;

- пункт 4 проєкту рішення викласти у такій редакції:
«4. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

- у пункті 6 проєкту рішення виключити слова «і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Міщенко О. Г., Турець В. В.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО



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

14.11.2024 № 08/230-1427

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 30.10.2024 № 08/231-1633/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-
26» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування павільйону
і торговельного майданчика на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському
районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із
землеустрою щодо інвентаризації земель Об'єкт інвентаризації: земельна
ділянка, яка перебуває у фактичному користуванні ТОВАРИСТВА З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» на вул. Вишгородській, 26/2 в
Оболонському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування павільйону і
торговельного майданчика; передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26», за умови виконання пункту 3 цього рішення,
в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0179 га (кадастровий номер
8000000000:78:054:0017) для експлуатації та обслуговування павільйону і
торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07 для
будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вишгородській, 26/2 в
Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності
територіальної громади міста Києва міста Києва, у зв'язку з набуттям права
власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному
реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 грудня 2023 року, номер відомостей
про речове право: 53188858) (категорія земель – землі житлової та громадської
забудови), заява ДЦ від 12 вересня 2024 року № 72023-008951494-031-03, справа
№ 241312950).

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва від 01.11.2024 № 08/226-1710, в якому
зазначається, що «За наявною в управлінні інформацією кримінальних
проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити

правоохоронних органів не надходили». Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва щодо підпункту 3.9 пункту 3 та пункту 4 проекту рішення зазначено таке: *«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 3.9 пункту 3 до даного проекту рішення.*

Додатково звертаємо увагу, що 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 проекту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, 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 проекту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

Водночас варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень, зокрема від 26.08.2024 № 08/231-1228/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР, які містять ідентичні пункти зазначено таке: *«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.9 пункту 2 до даного проекту 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.

У разі виключення підпункту 2.9 пункту 2 із даного проекту рішення, необхідно виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України.».

Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

1. Як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:054:0017 розташована частина нежитлової будівлі (літера «Б»), яка є складовою майнового комплексу загальною площею 171 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 232828980000) та належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» на праві приватної власності (право власності

zareestrovano v Derzavnomu reestri rechovih prav na nerukhomo mayno 28 grudnya 2023 roku, nomer vidomostey pro rechove pravo: 53188858).

Zauvazhuemo, sho zgidno z principom ednosti yuridichnoy doli zemel'noy dilianki ta roztaшовanogo na niy mayna, zmist yakogo rozkrivaetsya yu normah Zemel'nogo kodeksu Ukraini, osoba, yaka zakonno nabuла y vlasnist' budinok, sporudu, maе civi'l'nii interes v oformlen'ni prava na zemel'nyu dilianku pid takimi budinkom i sporudoyu pi'slya i'x nabuttya.

Zemel'ne zakonodavstvo Ukraini ne передбачае передачу земельної ділянки під частиною будівлі.

2. Pidpункtom 3.9. punktu 3 proektu rishennya передбачається необхідність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВШ-26» сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, 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).

Ta, vidpovidno, punktom 4 передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.9. пункту 3 цього рішення.

Chastini persha ta druga statti 1212 Civi'l'nogo kodeksu Ukraini передбачають, sho osoba, yaka nabuла mayno або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Polozhennya tseyi glavi zastosovuyutsya nezalezhno vid togo, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Osobа, yaka nabuла mayno або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, maе pravo vimagati vidshkoduвання зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, z yakogo вона зобов'язана повернути доходи.

Vidpovidni pravovi pozitsii vidobrajeno y postanovi Velikoy Palati Verhovnogo Sudu vid 09 listopada 2021 № 905/1680/20), a same: «U razі vikoristannya zemlekoristuvachem sformovanoї zemel'noї dilianki komunal'noї vlasnosti, yakii prisoeno vidilennyi kadastruvий nomer, bez oformlennya dogovoru orendi vlasnik takoyi zemel'noї dilianki (organ mis'ceвого samovryaduvannya, sho predstavlyaє interesu teritorial'noї hromadi) mozhe захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

Pravo orendi zemel'noї dilianki виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 ЗК України не виявлено правопорушенням у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка maе іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно. До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного

користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом умовними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової основи за рахунок власника цієї ділянки зберіг у собі вартість, яку мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки за рахунок частини першої статті 1212 ЦК України.

Зазначені правові висновки викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц та від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17.».

Отже, у постанові Великої Палати Верховного Суду визначено необхідність сплати безпідставно збережених коштів, як обов'язок користувача земельної ділянки сплатити безпідставно збережені кошти, а тому запропонована у проекті рішення редакція наведеного пункту узгоджується із положенням законів України, та правовою позицією Верховного Суду.

А ні норми Цивільного кодексу України, а ні висновки Верховного Суду не містить прямих застережень, що реалізація захисту права особи на відшкодування їй безпідставно збережених коштів можлива виключно у судовому порядку.

Більше того, частина друга статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначає, що особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент), до основних завдань якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794), (далі – Положення) належить забезпечення виконання повноважень Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у сфері управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, а також координацію здійснення землеустрою в межах визначених повноважень і порядку, встановленого законодавством України, здійснення захисту прав та інтересів Київської міської ради, виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту в судах загальної юрисдикції у порядку самопредставництва та представництва в інших органах влади під час розгляду правових питань і спорів у встановленому порядку за наявності відповідного доручення.

Звертаємо увагу, що відповідно до правил правотворчості при підготовці проектів рішень, що регулюють правовідносини в певній сфері має застосовуватися комплексний та системний підхід, який передбачає своєчасне прийняття усього комплексу необхідних нормативних актів, урегулювання

суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

Зауважуємо, що у випадку якщо на практиці діючий механізм відшкодування безпідставно збережених коштів не забезпечує належану його реалізацію, то необхідне врегулювання таких відносин із застосуванням комплексного та системного підходу для вирішення такого питання та з урахуванням досвіду вирішення таких питань органами місцевого самоврядування.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування інших територіальних громад (Харківська міська рада, Хмельницька міська рада, Краматорська міська рада, Бурштинська міська рада Івано – Франківської області та інші) вбачається, що ними затверджено відповідні порядки добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів (далі - Порядки), метою яких є забезпечення відшкодування землекористувачами безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної власності шляхом встановлення зокрема, досудового механізму відшкодування таких коштів.

3. Пунктом 2 проекту рішення пропонується передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІШ-26», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0179 га (кадастровий номер 8000000000:78:054:0017) для експлуатації та обслуговування павільйону і торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вишгородській, 26/2 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 грудня 2023 року, номер відомостей про речове право: 53188858) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 12 вересня 2024 року № 72023-008951494-031-03, справа № 241312950).

Як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення, частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

Відповідно до пункту 14 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) визначено, що червоні лінії це визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

При цьому, згідно пункту 8 частини першої статті 1 Закону, визначено, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - це документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Згідно зі статтею 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.

Враховуючи зазначене, повертаємо проєкт рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Володимир Опанасюк