

08/231-1654/MP  
01.11.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ  
ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ»  
земельної ділянки в оренду для  
експлуатації будівель на  
вул. Сірка Івана, 2 у  
Голосіївському районі міста  
Києва



785131394

Розглянувши заяву АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» (код ЄДРПОУ 21560766, місцезнаходження юридичної особи: 01601, місто Київ, бульв. Тараса Шевченка, 18) від 22 жовтня 2024 року № 77116-009044916-031-03, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Акціонерному товариству «УКРТЕЛЕКОМ» Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Сірка Івана, 2 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 22 жовтня 2024 року № 77116-009044916-031-03, справа № 785131394).

2. Передати АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,9713 га (кадастровий номер 8000000000:79:485:0009) для експлуатації будівель (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Сірка Івана, 2 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31 січня 2024 року, номери відомостей про речове право 53545689, 53544558, 53543756, 53544776, 53544988, 53545887, 53545178, 53540669, 53544034, 53543312, 53545504, 53544362, 53546179).

### 3. АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ»:

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

3.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Сплатити безпідставно збережені 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 3.8 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 і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та 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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

з проше про ухвалення  
протоколу № 28/93  
від 13.11.2024

правовий відділ  
від 14.11.2024 № 08/230-1444

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-73141 від 29.10.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ  
«УКРТЕЛЕКОМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації  
будівель на вул. Сірка Івана, 2  
у Голосіївському районі міста Києва**

До справи  
№ 785131394



## 1. Юридична особа:

Назва	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРТЕЛЕКОМ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	АКЦІОНЕРИ ЗГІДНО РЕЄСТРУ
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Ахметов Рінат Леонідович 01001, м. Київ, вул. Паторжинського, 14
Реєстраційний номер:	від 23.10.2024 № 785131394

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:485:0009).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Сірка Івана, 2
Площа	0,9713 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	29 914 437 грн 65 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 об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.01.2024, номери відомостей про речове право 53545689, 53544558, 53543756, 53544776, 53544988, 53545887, 53545178, 53540669, 53544034, 53543312, 53545504, 53544362, 53546179), а саме: - будівля складу паливно-мастильних матеріалів (літера «Н») загальною площею 13,2 кв. м;
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- технічний будинок цеху (літера «Ж») загальною площею 125,3 кв. м;</li> <li>- адміністративний будинок № 1 (літера «В») загальною площею 60,4 кв. м;</li> <li>- технічний будинок (літера «З») загальною площею 449,6 кв. м;</li> <li>- будівля дизельної (літера «И») загальною площею 43,7 кв. м;</li> <li>- будівля туалету (літера «О») загальною площею 4 кв. м;</li> <li>- будівля складу кабельної продукції та ЛСЦ (літера «К») загальною площею 123,2 кв. м;</li> <li>- нежитлова будівля громадського призначення (літера «А») загальною площею 415,8 кв. м;</li> <li>- адміністративний будинок № 2 (літера «Г») загальною площею 95,7 кв. м;</li> <li>- будівля гаражу (літера «Б») загальною площею 374,3 кв. м;</li> <li>- нежитлова будівля громадського призначення (літера «Л») загальною площею 231,3 кв. м;</li> <li>- нежитлова будівля громадського призначення (літера «Д») загальною площею 98,7 кв. м;</li> <li>- будівля складу (літера «М») загальною площею 40,3 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.10.2024 № 401259265).</li> </ul>
Нааявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.03.2024 № 055-2142, 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 багатопверхової житлової забудови.</p> <p>Відповідно до вказаного листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.</p>
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту 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 збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212

	<p><i>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 № 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.

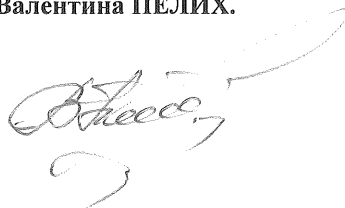
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **1 495 721 грн 88 коп. (5 %)**.

#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту 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

14.5.10. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації будівель на вул. Сірка Івана, 2 у Голосіївському районі міста Києва» (справа № 785131394, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1654/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 06.11.2024 № 08/226-1747 (вх. № 08/44816 від 07.11.2024);
- звернення АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» від 12.11.2024 № 62вих-80Д911-2024 (вх № 08/45682 від 12.11.2024), яким підтверджують та гарантують, що товариство не перебуває під прямим чи опосередкованим контролем фізичних чи юридичних осіб рф;
- звернення АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» від 12.11.2024 №63-вих-80Д910-80Д911-2024 (вх. №08/45679 від 12.11.2024) з проханням в пункті 2 проекту рішення слова «для експлуатації будівель» замінити словами «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10)».

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 06.11.2024 № 08/226-1747 (вх. № 08/44816 від 07.11.2024) та звернення АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» від 12.11.2024 № 63-вих-80Д910-80Д911-2024 (вх. № 08/45679 від 12.11.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації будівель на вул. Сірка Івана, 2 у Голосіївському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:

- у назві проекту рішення виключити слова «для експлуатації будівель»;

- у пункті 2 проекту рішення слова «для експлуатації будівель (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури)» замінити словами «для



*будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10)»;*

*- 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 3.8 пункту 3 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;*

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

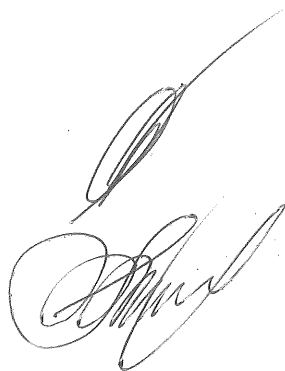
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 22 (Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

*Рішення прийнято.*

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

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 № 08/230-1444

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 01.11.2024 № 08/231-1654/ПР  
«Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ»  
земельної ділянки в оренду для експлуатації будівель на вул. Сірка Івана, 2 у  
Голосіївському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається Затвердити проект землеустрою щодо  
відведення земельної ділянки Акціонерному товариству «УКРТЕЛЕКОМ» Для  
будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з  
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Сірка Івана,  
2 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та  
громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 22  
жовтня 2024 року № 77116-009044916-031-03, справа № 785131394) та передати  
АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ», за умови виконання  
пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,9713  
га (кадастровий номер 8000000000:79:485:0009) для експлуатації будівель (код  
виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування  
багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та  
ринкової інфраструктури) на вул. Сірка Івана, 2 у Голосіївському районі міста  
Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у  
зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності на  
нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме  
майно 31 січня 2024 року, номери відомостей про речове право 53545689,  
53544558, 53543756, 53544776, 53544988, 53545887, 53545178, 53540669,  
53544034, 53543312, 53545504, 53544362, 53546179).

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення додано висновок  
управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від  
06.11.2024 №08/226-1747, відповідно до якого зазначено, 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.

Як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення, на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.01.2024, номери відомостей про речове право 53545689, 53544558, 53543756, 53544776, 53544988, 53545887, 53545178, 53540669, 53544034, 53543312, 53545504, 53544362, 53546179), а саме:

- будівля складу паливно-мастильних матеріалів (літера «Н») загальною площею 13,2 кв. м;
- технічний будинок цеху (літера «Ж») загальною площею 125,3 кв. м;
- адміністративний будинок № 1 (літера «В») загальною площею 60,4 кв. м;
- технічний будинок (літера «З») загальною площею 449,6 кв. м;
- будівля дизельної (літера «И») загальною площею 43,7 кв. м;
- будівля туалету (літера «О») загальною площею 4 кв. м;
- будівля складу кабельної продукції та ЛСЦ (літера «К») загальною площею 123,2 кв. м;
- нежитлова будівля громадського призначення (літера «А») загальною площею 415,8 кв. м;
- адміністративний будинок № 2 (літера «Г») загальною площею 95,7 кв. м;
- будівля гаражу (літера «Б») загальною площею 374,3 кв. м;
- нежитлова будівля громадського призначення (літера «Л») загальною площею 231,3 кв. м;
- нежитлова будівля громадського призначення (літера «Д») загальною площею 98,7 кв. м;
- будівля складу (літера «М») загальною площею 40,3 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.10.2024 № 401259265)..

Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.03.2024 № 055-2142, 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 багатоповерхової житлової забудови.

Детальний план території відсутній.

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

1. Відповідно до проекту рішення пропонується затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передати АКЦІОНЕРНОМУ

ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,9713 га (кадастровий номер 8000000000:79:485:0009) для експлуатації будівель (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).

Водночас, 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 багатопверхової житлової забудови.

Зауважуємо, що згідно з частиною третьою 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.

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 (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі – Класифікатор).

Відповідно до абзацу дев'ятого пункту 2 розділу I «Загальні положення» Класифікатора категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території.

Класифікатором визначено код виду цільового призначення земельної ділянки 02.10. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, що використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва).

Водночас відповідно до пункту 2 проєкту рішення, пропонується затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передати АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,9713 га (кадастровий номер 8000000000:79:485:0009) для експлуатації будівель.

У зв'язку з чим постає питання відповідності запропонованого проєктом рішення виду використання земельної ділянки відповідному виду функціонального призначення території передбаченого Генеральним планом міста Києва.

2. Підпунктом 3.8. пункту 3 проєкту рішення передбачається необхідність сплатити безпідставно збереженні 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).

Та відповідно підпунктом 3.12. пункту 3 передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.8. пункту 3 цього рішення.

Частини перша та друга статті 1212 Цивільного кодексу України передбачають, що особа, яка набула майно 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.

Положення цієї глави застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, має право вимагати відшкодування зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, з якого вона зобов'язана повернути доходи.

Відповідні правові позиції відображено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 № 905/1680/20), а саме: «У разі використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно виділений кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, що представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

Право оренди земельної ділянки 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 має 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), 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) 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

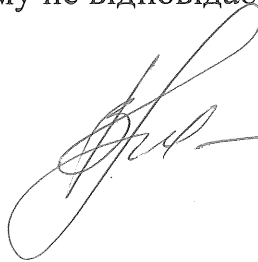
суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

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.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК