



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

11.11.2024 № 08/226-1807

На № 08/231-1659/ПР від 08.11.2024

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 проєкт рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1659/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«СТАЙЛЕНД» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та  
обслуговування тимчасової відкритої автостоянки з громадськими об'єктами  
на просп. Оболонському (біля станції метро "Героїв Дніпра") в Оболонському  
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 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 метою його прийняття є  
забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи  
на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116,  
122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу  
України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті  
26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України  
«Про адміністративну процедуру».

Згідно з проєктними рішеннями детального плану території в межах вул.  
Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда,  
Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого  
рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 на земельній

ділянці передбачено будівництво тимчасової відкритої автостоянки, автостанції з громадськими об'єктами по просп. Оболонський (біля станції метро «Героїв Дніпра») у Оболонському районі м. Києва (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.10.2024 № 057-10119).

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 і доріг.

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

На земельній ділянці розміщене незавершене будівництво, будівля шиномонтажу – I черга (відсоток готовності 5 %) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2947382580000). Об'єкт належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАЙЛЕНД» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.06.2024, номер відомостей про речове право: 55288940).

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» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 757 725 грн 66 коп. (10 %).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:050:0006) площею 0,7574 га передавалась в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «АВВА-СЕРВІС» для будівництва, експлуатації та обслуговування тимчасової відкритої автостоянки з громадськими об'єктами (договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 № 78-6-00355 (зі змінами) строк дії якого закінчився 04.06.2024).

Товариство з обмеженою відповідальністю «АВВА-СЕРВІС» щодо поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки не зверталось. Рішення про поновлення терміну дії договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:050:0006) Київська міська рада не приймала.

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАЙЛЕНД», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3882 га (кадастровий номер 8000000000:78:050:0006) для будівництва, експлуатації та обслуговування тимчасової відкритої автостоянки з громадськими об'єктами (код виду цільового призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови) на просп. Оболонському (біля станції метро "Героїв Дніпра") в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 червня 2024 року, номер запису про речове право: 55288940) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 18 вересня 2024 року № 72137-008965060-031-03, справа № 687684458.

**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.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 05.08.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

*Проєктом рішення передбачено передати земельну ділянку для будівництва, експлуатації та обслуговування тимчасової відкритої автостоянки з громадськими об'єктами, що частково відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.*

*Разом з тим, варто зазначити, що в Класифікаторі видів цільового призначення земельних ділянок, що міститься в додатку 59 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами та доповненнями) наявний код 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови», який доцільно було б застосувати в даному проєкті рішення (в порядку, визначеному законодавством для зміни цільового*

призначення земельних ділянок) та який більшою мірою відповідає намірам щодо фактичного використання земельної ділянки.

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 постановках 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 частково належить 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 вулиць та 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 03.15 «для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Також відповідно до інформації з витягу з Державного земельного кадастру від 05.08.2024, на земельну ділянку зареєстровано ряд обмежень у її використанні, зокрема *розташування земельної ділянки в межах червоних ліній* (0,0727 га).

З приводу цього варто зазначити, що відповідно до 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.*

Таким чином, товариство має дотримуватись обмежень, встановлених законодавством, що корелюється з положеннями підпунктів 2.5, 2.8 пункту 2 проєкту рішення.

**2.3.** Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно *підприємству на праві приватної власності належить об'єкт незавершеного будівництва*, а саме будівля шиномонтажу загальною площею 34.7 кв.м (*відсоток готовності групи будівель становить 5%*).

Частиною 3 [статті 331 Цивільного кодексу України](#) передбачено, що до завершення будівництва (створення майна) **особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва** (створення майна).

*Реєстрація незавершеного будівництва не змінює правового статусу такого майна та не перетворює сукупність будівельних матеріалів на новостворену річ — об'єкт нерухомого майна* (житловий будинок, будівлю, споруду тощо) в розумінні [статті 181](#) та частини 2 [статті 331 Цивільного Кодексу України](#), оскільки не звільняє забудовника від обов'язку після завершення будівництва (створення майна) ввести його в установленому порядку в експлуатацію в загальному порядку та здійснити державну реєстрацію права власності на новостворене нерухоме майно (вказана правова позиція, зокрема висвітлена в постанові Верховного суду [від 18.12.2019 року по справі № 916/633/19](#)).

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.

Таким чином, відповідно до вимог земельного законодавства **земельна ділянка під об'єктом незавершеного будівництва має передаватись в користування за результатами проведення земельних торгів.**

**2.4.** Як вже зазначалось вище, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належить на праві власності об'єкт незавершеного будівництва, а саме будівля шиномонтажу загальною площею 34.7 кв.м.

При цьому площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАЙЛЕНД», становить 3882 кв.м, що більш ніж в 111 разів перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22, від 24.09.2024 у справі № 910/21998/21, від 08.10.2024 у справі № 910/212/21 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проекті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, **існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.**

**2.4.** Додатково слід звернути увагу на позицію Верховного Суду в питанні передачі в користування земельних ділянок для розміщення автостоянок.

Зокрема, Верховний Суд в своєму рішенні (справа № 686/22924/16-ц від 13.11.2019) приходять до висновків, що виходячи з аналізу положень статей 179, 181, 188 Цивільного Кодексу України, ДБН В.2.3-15:2007 та Правил зберігання транспортних засобів на автостоянках, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 115, **автостоянка не є об'єктом нерухомого майна**, оскільки утворюється за рахунок інших речей (огорожі, твердого покриття, освітлення, приміщень для обслуговування персоналу), які не є об'єктами нерухомого майна у розумінні статті 181 ЦК України, оскільки вони безпосередньо не пов'язані з земельною ділянкою.

Відповідно до абзацу третього додатку «Б» до ДБН В.2.3-15:2007 автостоянка - це спеціально обладнана відкрита площадка для постійного або тимчасового зберігання легкових автомобілів та інших мототранспортних засобів. Зазначеними нормами передбачається влаштування тимчасового приміщення для обслуговуючого персоналу, яке може бути демонтовано після припинення права (оренди, користування) на земельну ділянку, а не будівництво капітального нерухомого майнового комплексу.

Таким чином, у разі реєстрації права власності на об'єкт нерухомості, власник повинен мати документи, зокрема, дозвільну документацію в залежності від об'єкту будівництва, що в наступному і дає підстави для реєстрації права власності на окремий об'єкт нерухомості.

Отже, **автостоянка передбачає влаштування тимчасового приміщення, яке може бути демонтовано після припинення права (оренди, користування).**

Також у постанові Верховного Суду від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19 Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду виклав такий правовий висновок: «З урахуванням викладеного, колегія суддів касаційного суду доходить висновку, що в силу наведених ч.2 ст. [124](#), абз. 13 ч.1 ст. [134](#) та ч.ч.1,2

ст.135 Земельного кодексу України, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) для експлуатації та обслуговування саме об'єктів дорожнього сервісу підлягали виключно продажу на земельних торгах".

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про автомобільні дороги» **об'єкти дорожнього сервісу** - спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів, **майданчики для стоянки транспортних засобів**, майданчики відпочинку, видові майданчики, автозаправні станції, пункти технічного обслуговування, мотелі, готелі, кемпінги, торговельні пункти (у тому числі малі архітектурні форми), автозаправні комплекси, складські комплекси, пункти медичної та технічно-евакуаційної допомоги, пункти миття транспортних засобів, пункти приймання їжі та питної води, автопавільйони, а також інші об'єкти, на яких здійснюється обслуговування учасників дорожнього руху та які розміщуються на землях дорожнього господарства або потребують їх використання для заїзду та виїзду на автомобільну дорогу.

У постанові Верховного Суду від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20 міститься така вказівка: «Колегія суддів також зауважує, що у спірних відносинах дослідженню підлягають докази щодо того, чи є спірна земельна ділянка, яка передана ТОВ "Оска 1" рішенням КМР № 386/7959 від 12.12.2019 (прим. для експлуатації та обслуговування автостоянки) об'єктом дорожнього сервісу, про особливості продажу якого, або права на нього і зауважено в частині 2 [статті 134 ЗК України](#). Тобто необхідно проаналізувати та встановити чи відповідає спірна земельна ділянка тим же ознакам, які є характерними об'єкту дорожнього сервісу, визначення якого міститься у [статті 1 Закону України "Про автомобільні дороги"](#).

Отже, відповідно до судової практики, враховуючи, що у проєкті рішення земельна ділянка передається саме для будівництва та обслуговування паркінгів та автостоянок, вказана земельна ділянка має бути вільна від капітальних споруд та передаватися у користування за результатами проведення земельних торгів.

**2.5.** Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.9 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року № 78-6-00355 (зі змінами) 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).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.9 пункту 2 проєкту 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).

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 проєкту рішення.

Звертаємо увагу, 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 проєкту рішення викласти в такій редакції*: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАЙЛЕНД» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України».

Відповідно *пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання підприємством підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

**2.6.** Приписи пункту 5 зазначеного проєкту 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 проєкту 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 5 проєкту рішення.**



### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1659/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 08/45630

Дата реєстрації 12.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1659/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАЙЛЕНД» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування тимчасової відкритої автостоянки з громадськими об'єктами на просп. Оболонському (біля станції метро "Героїв Дніпра") в Оболонському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
12.11.2024 № 08/45630

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	12.11.2024 18:58:42 ;	12.11.2024 18:58:36 Розглянув;	12.11.2024 18:58:42 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	12.11.2024 10:29:18 ;		12.11.2024 10:29:18 