



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

06.11.2024 № 08/226-1759

На № 08/231-1661/ПР від 04.11.2024

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 проект рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1661/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КЛУБ ЮНИХ МОРЯКІВ «ПАРУС» земельної ділянки в оренду для
розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури
на вул. Набережно-Корчуватській у Голосіївському районі міста Києва»

У порядку статті 31¹ 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, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного 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».

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.

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

Земельна ділянка площею 0,1698 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0079) на вул. Набережно-Корчуватській у Голосіївському районі м. Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 107/9915 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:019 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:019:0079).

Рішення про передачу зазначеної земельної ділянки у власність або у користування будь-яким фізичним або юридичним особам Київська міська рада не приймала.

Земельна ділянка межує та використовується, як заїзди/виїзди до земельної ділянки площею 2,1158 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0003) на вул. Набережно-Корчуватській, 31 у Голосіївському районі м. Києва, яка на підставі рішення Київської міської ради від 08.11.2001 № 85/1519 (зі змінами внесеними рішенням Київської міської ради від 11.07.2002 № 118/118) передана громадській організації «КЛУБ ЮНИХ МОРЯКІВ «ПАРУС» (ЄДРПОУ 21557327) в дострокову оренду на 10 років для експлуатації та обслуговування спортивної бази (договір оренди від 21.01.2003 № 79-6-00080).

Рішенням Київської міської ради від 26.04.2012 № 560/7897 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.11.2012 № 79-6-00876).

Рішенням Київської міської ради від 20.06.2023 № 6708/6749 договір оренди зазначеної земельної ділянки поновлено на 10 років (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк та внесення змін до нього від 21.12.2023 № 3291). Термін дії договору оренди земельної ділянки від 21.01.2003 № 79-6-00080 (зі змінами) до 21.12.2033.

За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вказана земельна ділянка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЛУБ ЮНИХ МОРЯКІВ «ПАРУС» (код ЄДРПОУ 45171712) до 21.12.2033.

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: 47 424 грн 65 коп. (3%).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЛУБ ЮНИХ МОРЯКІВ «ПАРУС», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею

0,1698 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0079) для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд) на вул. Набережно-Корчуватській у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі водного фонду, заява ДЦ від 17 жовтня 2024 року № 68081-009035778-031-03, справа № 754477442).

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 28.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі водного фонду та код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Відповідно до ч. 4. ст. 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди

земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту.

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 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2. Також відповідно до інформації з витягу з Державного земельного кадастру від 28.10.2024 земельна ділянка має ряд обмежень у її використанні:

- розташована в межах червоних ліній (0,1698 га);
- водоохоронна зона (0,1698 га);
- прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,1698 га).

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.

Щодо режиму використання земельної ділянки в межах водоохоронних зон та в межах прибережних захисних смуг зазначаємо таке.

Відповідно до ст. 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Згідно з ч. 2 ст. 87 Водного кодексу України та Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється: 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів; 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

Відповідно до ст. 88 Водного кодексу України прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється, серед іншого, будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також

інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

Отже, товариство має дотримуватись вищезазначених обмежень, визначених законодавством, що корелюється з приписами підпунктів 2.6, 2.7 пункту 2 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 проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури. Згідно з інформацією з проєкту рішення земельна ділянка межує та використовується як заїзди/виїзди до земельної ділянки площею 2,1158 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0003).

Національний класифікатор будівель і споруд НК 018:2023 визначає термін інженерні споруди — це усі споруди, що не належать до будівель, у тому числі лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та споруди на них.

До лінійних споруд належать дороги, лінії електропередач, трубопроводи, канали, лінії зв'язку.

Відповідно до п. 3.9 ДБН А.2.2-3: 2014 «Склад та зміст проєктної 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 землі водного фонду можна передавати в користування для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

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

Враховуючи зазначене, **в преамбулі до проєкту 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 4 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 4 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 04.11.2024 № 08/231-1661/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 08/44817

Дата реєстрації 07.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1661/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЛУБ ЮНИХ МОРЯКІВ «ПАРУС» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Набережно-Корчуватській у Голосіївському районі міста Києва".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
07.11.2024 № 08/44817

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	07.11.2024 18:37:21 ;	07.11.2024 18:37:17 Розглянув;	07.11.2024 18:37:21 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	06.11.2024 17:04:21 ;		06.11.2024 17:04:21 