



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

18.11.2024 № 08/226-1870

На № 08/231-1709/ПР від 12.11.2024

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 12.11.2024 № 08/231-1709/ПР
«Про продаж на земельних торгах права оренди земельних ділянок (без права
забудови) та про внесення змін до рішень Київської міської ради»

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 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 виконання встановлених Земельним кодексом України повноважень Київської міської ради щодо підготовки до продажу на конкурентних засадах права оренди земельних ділянок, а також права осіб на набуття прав на земельні ділянки за результатами земельних торгів.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 83, 93, 122, 124, 127, 134 – 139 Земельного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 6 та 16 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», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених

постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 № 1013 (зі змінами), пункту 7.7 розділу 7 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, враховуючи рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 101/9909 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель та визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу права оренди на них на земельних торгах».

Проектом рішення передбачено провести земельні торги у формі електронних аукціонів з продажу лотів – права оренди (без права забудови) на такі земельні ділянки:

1. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:041:0091, що знаходиться за адресою: м.Київ, Оболонський район, вулиця Героїв Дніпра, площею 0,1606 га з цільовим призначенням 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової забудови (для розміщення відкритої автостоянки)»;
2. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:63:431:0005, що знаходиться за адресою: м. Київ, Дарницький район, вулиця Ташкентська, площею 0,2032 га з цільовим призначенням 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової забудови (для розміщення відкритої автостоянки)»;
3. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008, що знаходиться за адресою: м. Київ, Деснянський район, вулиця Рональда Рейгана (Теодора Драйзера), площею 0,5892 га з цільовим призначенням 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової забудови (для розміщення відкритої автостоянки)».

Проектом рішення визначено стартовий розмір річної орендної плати, що складає 3 (три) відсотки від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Строк оренди земельних ділянок становитиме 5 (п'ять) років.

Земельні ділянки передаються в оренду не для містобудівних потреб, тому будівництво будь-яких об'єктів нерухомого майна в межах земельних ділянок заборонено.

За результатами земельних торгів земельні ділянки, зазначені в додатку 1 до цього рішення, проектом рішення передбачено передати переможцям в оренду на умовах, визначених проектами договорів оренди земельних ділянок, згідно з додатками 2 – 4 до цього рішення.

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 ч. 2 ст. 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюються на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) у випадках та порядку, встановлених [главою 21](#) цього Кодексу.

Згідно з ч. 2 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» у разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати земельних торгів.

Згідно з ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених [частиною другою](#) цієї статті.

Організатором земельних торгів є, зокрема, у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](#) цього Кодексу (ч. 2 ст. 135 Земельного кодексу України).

Отже, визначення пунктом 5 проекту рішення повноважень Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо здійснення заходів, встановлених законодавством України, з виконання функцій організатора земельних торгів від імені Київської міської ради відповідає приписам земельного законодавства.

2.2. Щодо відповідності окремих пунктів проекту рішення вимогам ст. 136 Земельного кодексу України слід зазначити таке.

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

Вимоги щодо підготовки лотів для продажу на земельних торгах (відповідно до ч. 1, 2 ст. 136 Земельного кодексу України)	Відповідність проекту рішення вимогам закону (відповідно до відомостей з проекту рішення та пояснювальної записки до нього)
а) виготовлення та затвердження у встановленому законодавством порядку	1. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:041:0091

<p>документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);</p>	<p>сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 101/9909;</p> <p>2. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:63:431:0005 сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1715/9681;</p> <p>3. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008 сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1715/9681.</p>
<p>б) державну реєстрацію земельної ділянки;</p>	<p>Відповідно до витягів з Державного земельного кадастру від 21.10.2024 земельні ділянки з кадастровими номерами: 8000000000:78:041:0091, 8000000000:63:431:0005, 8000000000:62:005:0008 зареєстровані в установленому порядку.</p>
<p>в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;</p>	<p>Згідно з даними з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (відповідно до витягів, сформованих управлінням):</p> <p>1. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:041:0091 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 75930220 від 06.11.2024);</p> <p>2. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:63:431:0005 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 75899916 від 04.11.2024).</p> <p>3. земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 75900069 від 04.11.2024).</p>
<p>г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки</p>	<p>Нормативна грошова оцінка лотів становить:</p>

<p>відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;</p>	<p>1. для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:041:009 – 6 296 945,40 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 23.10.2024 № НВ-9951583362024);</p> <p>2. для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:431:0005 – 4 544 075,10 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 23.10.2024 № НВ-9951583512024);</p> <p>3. для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008 – 19 171 973,07 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 23.10.2024 № НВ-9951583632024).</p>
<p>г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", <i>крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;</i></p>	<p>Земельні торги проводяться щодо набуття права оренди земельних ділянок, <i>не потребується.</i></p>
<p>е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України.</p>	<p>Відповідно до підпункту 288.5.1. пункту 288.5 ст. 288 Податкового кодексу України річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку.</p> <p>Відповідно до таблиці № 1 до додатка 3 до рішення Київської міської ради від 23 червня 2011 року № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) ставка податку (відсотків нормативної грошової оцінки) за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження) для коду цільового призначення «02.09» для фізичних та юридичних осіб становить 0,100 %.</p> <p>Відповідно до п. 6 проекту рішення затверджено <i>стартовий розмір річної орендної плати, що складає 3 (три) відсотки від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що відповідає вимогам податкового законодавства.</i></p>
<p>ж) визначення дати проведення земельних торгів.</p>	<p>В проекті рішення не визначено.</p>
<p>Ч. 2 ст. 136 ЗКУ: Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.</p>	<p>Пунктом 3 проекту рішення право оренди на три земельні ділянки виставляється на земельні торги <u>окремими лотами</u> згідно з додатком 1 до цього рішення.</p>

Відповідно до ч. 4 ст. 136 Земельного кодексу України проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

Вимоги до рішення організатора земельних торгів відповідно до ч. 4 ст. 136 Земельного кодексу України	Відповідність проєкту рішення вимогам закону
а) перелік земельних ділянок або прав на них (із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які виставляються на земельні торги окремими лотами;	В додатку 1 до проєкту рішення визначено перелік земельних ділянок із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення, а також обмеження у використанні земельних ділянок відповідно до витягів з Державного земельного кадастру.
б) стартова ціна лота;	Пунктом 6 проєкту рішення затверджено стартовий розмір річної орендної плати, що складає 3 (три) відсотки від нормативної грошової оцінки земельних ділянок
в) строк, інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування нею на земельних торгах, обмеження у використанні земельної ділянки;	Пунктом 8 проєкту рішення встановлено, що строк оренди земельних ділянок становить 5 (п'ять) років. Пунктами 9, 12, 14.5 проєкту рішення передбачено інші умови користування земельною ділянкою. В додатку 1 до проєкту рішення визначено обмеження у використанні земельних ділянок відповідно до витягів з Державного земельного кадастру.
г) відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;	Пунктом 16 проєкту рішення уповноважено Київського міського голову укласти (підписати) за результатами земельних торгів від імені Київської міської ради договори оренди земельних ділянок.
г) проєкт договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.	Проєкти договорів оренди земельних ділянок передбачені додатками 2 – 4 до цього рішення. Пунктом 10 проєкту рішення передбачається затвердження відповідних договорів.

Додатково зазначаємо, що підпунктом 14.6 пункту 14 проєкту рішення встановлено відшкодувати витрати (видатки), здійснені на підготовку лоту для продажу на земельних торгах у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, що відповідає приписам ч. 9 ст. 135 Земельного Кодексу України.

Таким чином проєкт рішення про продаж на земельних торгах права оренди земельних ділянок (без права забудови) відповідає вимогам закону що ставляться до рішень такого типу.

2.2. Згідно з п. 2 проєкту рішення вносяться зміни до додатку 2 до рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 101/9909 «Про затвердження технічних

документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу права оренди на них на земельних торгах», а саме у рядках з порядковими номерами 2, 3 слова та цифри «02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової забудови» замінити словами та цифрами «02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для розміщення відкритої автостоянки)».

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.

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».

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.

2.2.1. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:041:0091 (м. Київ, р-н Оболонський, вул. Героїв Дніпра) відповідно до детального плану території в межах вулиці Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграду, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 (далі – ДПТ), *земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової забудови багатоповерхової та частково вулиць і доріг*. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

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:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09 ; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, адже надання земельної ділянки для цілей розділу 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для розміщення відкритої автостоянки)» відповідає функціональному призначенню, визначеному ДПТ для даної земельної ділянки.

2.2.2. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:431:0005 (м. Київ, р-н Дарницький, вул. Ташкентська) 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 переважно до території житлової садибної забудови та частково до вулиць і доріг.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09 ; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03;

		14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки для цілей розділу 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для розміщення відкритої автостоянки)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2.3. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008 (м. Київ, р-н Деснянський, вул. Рональда Рейгана (попередня назва - вул. Теодора Драйзера) 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 функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок		
	Супутні види		
території громадської забудови	Переважні (основні) види	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	
		03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки для цілей розділу 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для розміщення відкритої автостоянки)» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:005:0008 (м. Київ, р-н Деснянський, вул. Рональда Рейгана (попередня назва - вул. Теодора Драйзера) земельна ділянка огорожена та розділена парканом на дві частини (північну та південну).

На північній частині земельної ділянки розташована автостоянка «Північна» (згідно напису на інформаційному стенді), на якій розміщені **двоповерхова споруда невстановленого призначення та двоповерхова будівля для охорони**, естакада. На в'їзді встановлені шлагбаум та ворота. Територія охороняється.

На південній частині земельної ділянки розташована автостоянка та **розміщена тимчасова споруда (офіс)** в якій здійснюється діяльність з продажу автомобілів. Територія огорожена. На в'їзді встановлені ворота (акт обстеження земельної ділянки від 07.11.2024 № ДК/238-АО/2024).

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 07.11.2024 № 057-17168 звернувся до Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з проханням розглянути питання щодо демонтажу тимчасових споруд, шлагбауму та паркану.

Разом з тим із зазначеної інформації вбачається, що *питання щодо двоповерхової споруди невстановленого призначення та двоповерхової будівлі для охорони на час включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, право оренди на які виставляються на земельні торги, не вирішено.*

У разі встановлення, що зазначені будівлі є об'єктами нерухомого майна та мають ознаки самочинно збудованих, щодо них мають бути здійснені відповідні заходи, передбачені законодавством.

Відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Відповідно до ст. 212 Земельного кодексу України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

Згідно з практикою Верховного Суду з приводу самочинно збудованого майна, належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно (див. постанову Верховного Суду від 13 березня 2024 року у справі № 915/1439/21).

Враховуючи зазначене, *з метою забезпечення можливості використання земельної ділянки згідно з цільовим призначенням, вбачається за доцільне врахувати зазначені вище обставини при розгляді проєкту рішення в частині продажу права оренди цієї земельної ділянки на земельних торгах.*

2.4. Додатково звертаємо увагу на позицію Верховного Суду в питанні передачі в користування земельних ділянок саме 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.

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.

Отже, відповідно до судової практики земельні ділянки комунальної власності та права оренди на них мають передаватися без права капітальної забудови за результатами проведення земельних торгів, що корелюється з положеннями проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради 12.11.2024 № 08/231-1709/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/46694

Дата реєстрації 18.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 12.11.2024 № 08/231-1709/ПР «Про продаж на земельних торгах права оренди земельних ділянок (без права забудови) та про внесення змін до рішень Київської міської ради».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
18.11.2024 № 08/46694

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	18.11.2024 18:51:25 ;	18.11.2024 18:51:23 Розглянув;	18.11.2024 18:51:25 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	18.11.2024 15:26:09 ;		18.11.2024 15:26:09 