



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

26.11.2024 № 08/226-1930

На № 08/231-1750/ПР від 20.11.2024

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 20.11.2024 № 08/231-1750/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГРАНД БІЛД КОМПАНІ» земельної ділянки в оренду для будівництва,
експлуатації та обслуговування виробничої бази на вул. Промисловій, 5 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 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».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту 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 комунально-складської території (згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.08.2024 № 055-7541).

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

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з 18.02.2021 за підприємством зареєстровано право власності на таке нерухоме майно, що знаходиться на земельній ділянці:

- складська споруда (літера «А») загальною площею 304,9 кв. м;
- пост охорони підприємства (літера «Б») загальною площею 22,0 кв. м;
- нежитлова будівля (літера «В») загальною площею 278,5 кв. м, яка використовується для зберігання будівельних матеріалів;
- нежитлова будівля (літера «Г») загальною площею 34,5 кв. м, яка використовується як диспетчерський пункт для здійснення контролю виробництва на підприємстві;
- санвузол (літера «Д») загальною площею 14,0 кв. м;
- нежитлова будівля (літера «Е») загальною площею 74,8 кв. м, в якій розміщена трансформаторна підстанція для трансформування та розподілу електроенергії на підприємстві;
- нежитлова будівля (літера «Є») загальною площею 1097,6 кв. м, яка є приміщенням багаторівневого зберігання будівельних матеріалів (в тому числі насипом);
- нежитлова будівля (літера «Ж») загальною площею 12,5 кв. м, яка є модульною конструкцією для роботи охорони підприємства.

Земельна ділянка на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 № 1538/4371 була передана у довгострокову оренду на 15 років Українській спеціальній науково-реставраційній проектно-будівель-виробничій корпорації «Укрреставрація» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничої бази (договір оренди земельної ділянки від 28.11.2008 № 79-6-00677).

У зв'язку з істотним порушенням умов договору оренди в частині внесення орендної плати, що є підставою для його розірвання, рішенням Господарського суду міста Києва від 11.12.2013 у справі № 910/9512/13 розірвано договір оренди земельної ділянки від 28.11.2008, укладений між Київською міською радою та Українською спеціальною науково-реставраційною проектно-будівель-виробничою корпорацією «Укрреставрація» та зобов'язано повернути Київській міській раді земельну ділянку, привівши її у придатний для використання стан.

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 729 791 грн 09 коп. (3 %).

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАНД БІЛД КОМПАНІ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 2,0751 га

(кадастровий номер 8000000000:90:116:0025) для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничої бази (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Промисловій, 5 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 зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 18 лютого 2021 року, номер відомостей про речове право 40616285) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 14 жовтня 2024 року № 79105-009026168-031-03, справа 406442526).

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.

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 23.10.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення –

11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Таким чином, надання в оренду земельних ділянок для експлуатації та обслуговування виробничої бази відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

2.2. 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 до території громадських будівель та споруд.

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 категорії 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:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види

Території транспортно-складської забудови	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02	02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
---	---	---

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 11.02 «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Як вже зазначалось вище, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належить на праві власності ряд нежитлових будівель, загальною площею яких становить 1838,8 кв.м.

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАНД БІЛД КОМПАНІ», становить 20 751 кв.м, що більш ніж в 11 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. Умовою прийняття цього проекту рішення є виконання пункту 3 цього проекту рішення.

Підпунктом 3.8 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення включення підпункту 3.8 пункту 3 проекту 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 3.8 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

З огляду на вищезазначене пропонуємо *зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції*: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАНД БІЛД КОМПАНІ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.8 пункту 3 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.5. У підпункті 3.6 пункту 3 проєкту рішення зазначено, що ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАНД БІЛД КОМПАНІ» необхідно дотримуватися визначених законодавством обмежень у використанні земельної ділянки.

Відповідно до витягу від 23.10.2024 з ДЗК відомості про обмеження у використанні земельної ділянки відсутні.

Разом з тим відповідно до ст. 28 Закону України «Про державний земельний кадастр» до державного земельного кадастру вносяться обмеження у використанні земельної ділянки.

Оскільки зазначені вище відомості відсутні в витягу з ДЗК, доданому до проєкту рішення, *доцільним буде зобов'язати землекористувача внести інформацію про обмеження у використанні земельної ділянки в установленому законом порядку*.

2.6. Приписи пункту 6 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 6 проєкту рішення.**

2.7. Разом з тим зазначена позиція щодо можливості скасовувати органом місцевого самоврядування свої рішення корелюється з положеннями пункту 1 проєкту рішення, яким передбачено виключити з додатку до рішення Київської міської ради від 21 липня 2016 року № 773/773 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» земельну ділянку на вул. Промисловій, 5 у Голосіївському районі м. Києва, у зв'язку з тим, що можливість її продажу (або права оренди на неї) не була реалізована.

Адже відповідно до рішення Конституційного Суду України у справі від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) ненормативні правові акти органу місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вичерпують свою дію фактом їхнього виконання, тому вони не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.

Такої ж позиції дотримується Верховний Суд у справах від 20.09.2018 № 521/17710/15-а, від 22.01.2019 № 371/957/16-а, від 13.03.2019 № 542/1197/15-а, від 24.06.2022 № 809/847/18, від 15.05.2024 № 580/1763/19 та ін.

Отже, у разі якщо відповідно до приписів пункту 3 додатку до рішення Київської міської ради від 21 липня 2016 року № 773/773 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» не виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, Київська міська рада має право виключити його як такий, що є нереалізованим.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 20.11.2024 № 08/231-1750/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеним вище нормам закону та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду пленарного засідання Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/49045

Дата реєстрації 29.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 20.11.2024 № 08/231-1750/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАНД БІЛД КОМПАНІ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничої бази на вул. Промисловій, 5 у Голосіївському районі міста Києва»

Кількість файлів: 3


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
29.11.2024 № 08/49045

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	02.12.2024 14:49:18 ;	02.12.2024 14:49:15 Розглянув;	02.12.2024 14:49:18 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.12.2024 14:08:50 ;	02.12.2024 14:08:26 Ознайомився;	02.12.2024 14:08:50 