



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

02.12.2024 № 08/226-1985

На № 08/231-1764/ПР від 22.11.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1764/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0011) комунальної
власності територіальної громади міста Києва на вул. Воскресенській, 7 у
Дніпровському 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 рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0011).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом 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 проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 земельні ділянки за функціональним призначенням належать території житлової забудови багатоповерхової (перспективні) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.02.2024 № 055-1687).

Земельні ділянки належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:134:0011) відповідно до рішення Київської міської ради від 28.09.2006 № 100/157 передана в оренду ТОВ «МАКСИМУМ» для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будівель житлового та соціально-культурного призначення з вбудовано-прибудованими торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 08.12.2006 № 66-6-00372).

Рішенням Київської міської ради від 22.09.2011 № 133/6349 вказаний договір оренди поновлено на 5 років та викладено у новій редакції (договір про поновлення та внесення змін від 25.01.2012 № 66-6-00597).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 24.01.2017-26.01.2017 (протокол № 1) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 12.05.2017 № 374). Строк дії договору оренди закінчився 12.05.2022.

Київською міською радою рішення про поновлення зазначеного договору оренди не приймалось.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «МАКСИМУМ» код 02.07 для іншої житлової забудови Код 10100.0 Території житлової забудови на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:66:134:0011 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07, справа № 712578635), якою передбачено формування шести земельних ділянок, а саме:

- площею 8,7737 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0036);
- площею 0,1461 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0037);
- площею 0,0198 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0038);
- площею 0,0195 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0039);
- площею 0,4617 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0040);
- площею 0,2620 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0041).

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.

Згідно підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення ТОВ «МАКСИМУМ» заявою від 07.03.2024, підпис на якій посвідчено нотаріально, зареєстрованою в реєстрі за № 272, надало згоду на поділ земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0011).

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79¹ Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок здійснюється, в тому числі, *шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.*

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання *раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.* Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 6, 7 ст. 79¹ Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:134:0011 має категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07 «для іншої житлової забудови».

У постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 Верховний Суд дійшов висновку, що поділ та об'єднання земельних ділянок за своєю суттю фактично є формуванням нової чи нових земельних ділянок, що передбачає певну процедуру щодо надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, його погодження

та затвердження в порядку, встановленому ЗК України, який *визначає вичерпний перелік підстав для відмови у наданні такого дозволу, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.*

Пунктом 2 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України встановлено, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт, визначений статтею 186 Земельного кодексу України, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Отже, порядок затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки дотриманий та відповідає вимогам земельного законодавства.

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 постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано правовий висновок, згідно з яким «наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

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 земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території житлової забудови багатопверхової (перспективні).

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 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)

Разом з тим, **встановити, чи відповідає заявлена ініціатива містобудівній документації, не вбачається можливим, адже код цільового призначення 02.07 «для іншої житлової забудови» відсутній в Класифікаторі видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, що виключає можливість визначення його відповідності функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.**

Однак звертаємо увагу, що згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення, на земельних ділянках, що утворюються в результаті поділу, розміщуються: будівля торговельного центру, будівля дошкільного навчального закладу на 140 місць, дві будівлі трансформаторних підстанцій, група житлових багатоповерхових будинків та громадський будинок, що дозволяє *більш точно визначити цільове призначення земельних ділянок відповідно до конкретного напрямку їх використання відповідно до приписів Земельного кодексу України.*

Відповідно до ст. 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та

органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

3. Висновок

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1764/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 08/49438

Дата реєстрації 03.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1764/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0011) комунальної власності територіальної громади міста Києва на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
03.12.2024 № 08/49438

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	03.12.2024 19:11:24 ;	03.12.2024 19:11:20 Розглянув;	03.12.2024 19:11:24 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.12.2024 14:16:40 ;		02.12.2024 14:16:40 