



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

16.12.2024 № 08/226-2216

На № 08/231-1895/ПР від 09.12.2024

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 09.12.2024 № 08/231-1895/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, внесення змін до рішення Київської міської ради від 18 листопада 2021 року № 3662/3703 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» та продажу права оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:052:0007) на вул. Петра Вершигори, 9/1 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 технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель на території міста Києва для забезпечення формування земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та подальшого оформлення прав на них, в тому числі спрощення процедури оформлення прав на землю, підвищення ефективності міського землекористування, збільшення надходжень коштів до міського бюджету від плати за землю, продажу земельних ділянок на земельних торгах та права оренди землі тощо.

Проект рішення розроблений відповідно до статей 9, 20, 79¹, 83, 93, 122, 124, 127, 134-139, 186 Земельного кодексу України, статей 35, 57 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про державний земельний кадастр», 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», статей 6 та 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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 вересня 2021 року № 1013 (зі змінами), Порядку проведення інвентаризації земель затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, пункту 7.7 розділу 7 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затверджених рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, рішенням Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», урахуваючи рішення Київської міської ради від 18 листопада 2021 року № 3662/3703 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або прав оренди на них) на земельних торгах».

Проектом рішення передбачено провести земельні торги у формі електронного аукціону з продажу лота – права оренди земельної ділянки площею 0,2397 га (кадастровий номер 8000000000:66:052:0007) на вул. Петра Вершигори, 9/1 у Дніпровському районі міста Києва для влаштування, експлуатації та обслуговування відкритої автостоянки (код виду цільового призначення – 02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови, категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

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

Строк оренди земельної ділянки становить 5 (п'ять) років.

За результатами земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки передати переможцю в оренду земельну ділянку на умовах, визначених проектом договору оренди земельної ділянки, згідно з додатком 3 до цього рішення.

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Аналіз окремих положень проекту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження до проекту рішення.

2.1. Пунктом 1 проекту рішення передбачено затвердити технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та віднести земельні ділянки до відповідної категорії земель, виду цільового призначення земельних ділянок згідно з додатком 1 до цього рішення.

Технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель містять інформацію та відомості надані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (Міністерством культури та інформаційної політики України) (кадастрові квартали 85:921, 82:089, 85:934), органом охорони культурної спадщини органу виконавчої влади Київської міської державної адміністрації (Департаментом охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)) (кадастрові квартали 85:921, 82:089, 66:052, 85:922, 90:772, 85:934, 85:918), структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (Департаментом захисту довкілля та адаптації до зміни клімату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)) (кадастрові квартали 85:921, 85:884, 85:823, 85:847, 85:848, 62:356, 85:905, 85:966, 62:281, 85:937, 85:800, 85:922, 90:772, 85:934, 85:918, 85:965, 62:347, 85:871, 85:896), (Управлінням екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)) (кадастрові квартали 66:052, 79:616).

Відповідно до пункту 2 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476, інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Згідно з частиною першою статті 57 Закону України «Про землеустрій», технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розробляється за рішенням власників (розпорядників) земельних ділянок, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті 57 Закону України «Про землеустрій». Рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення приймається у порядку, визначеному статтею 35 Закону України «Про землеустрій».

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає (частина третя статті 57 Закону України «Про землеустрій»):

- а) пояснювальну записку;
- б) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;

в) пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;

г) робочий і зведений інвентаризаційні плани;

г) переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, що посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;

д) відомості про меліоративну мережу або її складову частину/частини, в тому числі надані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері гідротехнічної меліорації земель, для державної реєстрації меліоративної мережі або її складової частини/частин у Державному земельному кадастрі, а також про земельні ділянки, на яких вони розміщені;

е) відомості про земельні ділянки (частини земельних ділянок) та масиви земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі.

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає: відомості про обчислення площі земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельних ділянок; відомості про встановлені межові знаки.

Пунктом 2 проекту рішення Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити заходів щодо державної реєстрації права комунальної власності територіальної громади м. Києва на земельні ділянки згідно з додатком 1 до цього рішення у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2.2. 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 з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Відповідно до частини другої статті 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 Земельного кодексу України.

Згідно з частиною другою статті 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 частиною першою статті 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 Земельного кодексу України (частина друга статті 135 Земельного кодексу України).

Отже, визначення пунктом 6 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.

2.3. Щодо відповідності окремих пунктів проекту рішення вимогам статті 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 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);	Відсутня інформація
б) державну реєстрацію земельної ділянки;	Відсутня інформація

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;	Відсутня інформація
г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;	Нормативна грошова оцінка лоту становить: для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:052:0007 – 8 447 047,08 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 11.10.2024 № НВ-9950546052024).
г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;	Земельні торги проводяться щодо набуття права оренди земельних ділянок, не потребується.
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.	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. 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 %. Відповідно до п. 7 проєкту рішення затверджено стартовий розмір річної орендної плати, що складає 3 (три) відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що відповідає вимогам податкового законодавства.
ж) визначення дати проведення земельних торгів.	В проєкті рішення не визначено.
Ч. 2 ст. 136 ЗКУ: Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.	Пунктом 4 проєкту рішення затвердити перелік земельних ділянок, право оренди на які виставляється на земельні торги окремими лотами, згідно з додатком 2 до цього рішення.

Відповідно до частини четвертої статті 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 2 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 7 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 9 проєкту рішення встановлено, що строк оренди земельних ділянок становить 5 (п'ять) років. Пунктами 11, 12, 14.4 проєкту рішення передбачено інші умови користування земельною ділянкою. В додатку 2 до проєкту рішення визначено обмеження у використанні земельної ділянки 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 договір оренди земельних ділянок.
г) проєкт договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.	Проєкт договору оренди земельної ділянки передбачено додатком 3 до цього рішення. Пунктом 10 проєкту рішення передбачається затвердження відповідного договору.

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 частини дев'ятої статті 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.

2.4. Згідно з пунктом 3 проєкту рішення вносяться зміни до додаток до рішення Київської міської ради від 18 листопада 2021 року № 3662/3703 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах», а саме: у рядку з порядковим номером 2 слова та цифри «12.11 – для розміщення та експлуатації об'єктів

дорожнього сервісу» замінити словами та цифрами «02.09 – для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови».

Відповідно до частин першої та другої статті 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Відповідно до частини третьої статті 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».

Відповідно до частини п'ятої статті 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.

Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:052:0007 (м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Петра Вершигори, 9/1) відповідно до детального плану території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, Петра Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 № 679/3686, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься частково до території транспорту та зв'язку та частково до території житлової забудови багатоповерхової.

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 транспорту та зв'язку та території житлової забудови багатопверхової:

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 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, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для влаштування, експлуатації та обслуговування відкритої автостоянки)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» частини першої статті 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.

2.5. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:052:0007 (м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Петра Вершигори, 9/1, земельна ділянка вільна від капітальної забудови, на ній розташована автостоянка та тимчасова споруда (вагончик) для перебування охорони та тимчасова споруда невідомого призначення. Територія огорожена та охороняється. На в'їзді встановлений шлагбаум (акт обстеження земельної ділянки від 19.11.2024 № ДК/243-АО/2024).

Разом з тим, із зазначеної інформації вбачається, що питання щодо тимчасова споруда (вагончик) для перебування охорони та тимчасова споруда

невідомого призначення 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 статті 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 статті 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 проекту рішення в частині продажу права оренди цієї земельної ділянки на земельних торгах.

2.6. 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.

Таким чином, **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 статті 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 вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 09.12.2024 № 08/231-1895/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради, за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/52763

Дата реєстрації 19.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, внесення змін до рішення Київської міської ради від 18 листопада 2021 року № 3662/3703 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» та продажу права оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:052:0007) на вул. Петра Вершигори, 9/1 у Дніпровському районі міста Києва

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
19.12.2024 № 08/52763

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	19.12.2024 11:15:08 ;	19.12.2024 11:15:06 Розглянув;	19.12.2024 11:15:08 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	19.12.2024 08:04:46 ;		19.12.2024 08:04:46 