



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

21.01.2025 № 08/226-501

На № 08/231-19/ПР від 15.01.2025

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 15.01.2025 № 08/231-19/ПР
«Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013,
зміну цільового призначення земельних ділянок з кадастровими номерами
8000000000:78:027:0016, 8000000000:78:027:0017 та передачу їх в оренду
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАНГАРД»

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 зміну цільового призначення земельної ділянки.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 172, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141, 186, пунктом 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду землі», статтею 50 Закону України «Про землеустрій», 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 м. 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 відноситься до території житлової забудови багатоповерхової (уточнюється червоними лініями) (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.12.2024 № 055-14402).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:027:0016 розміщено будівлю загальною площею 573,5 кв.м, опис: ангар літ. В площею 334,3 кв.м, ангар літ. Г площею 212,3 кв.м, основний комплекс літ. Д площею 26,9 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2992646280000), яка належить на праві власності ТОВ «ВАНГАРД» та зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.08.2024, номер відомостей про речове право 56372766, а також нежилі будівлі загальною площею 834,8 кв.м, опис: - блок-сховище (склад № 1) будівлі комірників, Е, Е' – загальною площею 340,9 кв.м, - блок сховища (склад № 2), Ж – загальною площею 321,6 кв.м, - обойне відділення, И – загальна площа 172,3 кв.м, - навіс – площа забудови 21,6 кв.м, - навіс – площа забудови 214,9 кв.м, - навіс – площа забудови 267,7 кв.м, - Навіс – площа забудови 55,2 кв.м, - ворота, - огорожа, - огорожа (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 36291580000), які належать на праві власності ТОВ «ВАНГАРД» та зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 14.03.2013, номер відомостей про речове право 582269 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.12.2024 № 408059406).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:027:0017 розміщено будівлю загальною площею 114,9 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2992604080000), яка належить на праві власності ТОВ «ВАНГАРД» та зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.08.2024, номер відомостей про речове право 56371689 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.12.2024 № 408059215).

Зазначені об'єкти нерухомого майна утворилися внаслідок поділу майнового комплексу загальною площею 688,4 кв.м (свідоцтво про право власності на нерухоме майно № 1164523 від 13.03.2013, висновок про можливість поділу об'єкта нерухомого майна: DT01:2862-8264-9318-3134 від 05.06.2024).

Відповідно до рішення Київської міської ради від 02.11.2023 № 7239/7280 земельну ділянку площею 0,8502 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0013) на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі м. Києва передано товариству з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД» в оренду на 5 років для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код виду цільового призначення – 03.10) (догівір оренди земельної ділянки від 22.04.2024 № 1391).

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:

- для земельної ділянки 8000000000:78:027:0016 існуючий – 1 246 307 грн 29 коп. (5%), проєктний – 747 784 грн 37 коп. (5%),
- 8000000000:78:027:0017 існуючий – 323 718 грн 58 коп. (5%), проєктний – 323 718 грн 58 коп. (5%).

Отже, зміна цільового призначення земельної ділянки призведе до зменшення надходжень до бюджету міста Києва.

Проєктом рішення передбачається змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,6749 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0016) на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі міста Києва з «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» та земельної ділянки площею 0,1753 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0017) на вул. Автозаводській, 76А в Оболонському районі міста Києва з «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Пунктом 4 проєкту рішення передбачено передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАНГАРД», за умови виконання пункту 5 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,6749 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0016) для експлуатації та обслуговування будівель (код виду цільового призначення – 02.10, категорія земель - землі житлової та громадської забудови) на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі міста Києва та земельну ділянку площею 0,1753 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0017) для експлуатації та обслуговування будівель (код виду цільового призначення – 03.07, категорія земель землі житлової та громадської забудови) на вул. Автозаводській, 76А в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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

Разом з тим, ухвалою Господарського суду міста Києва від 22.04.2024 у справі № 910/4389/24 відкрито провадження за позовом заступника керівника Оболонської окружної прокуратури міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Вангард» про стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013 за період з 13.03.2023 до 31.01.2024.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 16.01.2025 позов задоволено повністю.

Стягнуто з товариства з обмеженою відповідальністю «Вангард» на користь Київської міської ради безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою в розмірі 1 336 256 (один мільйон триста тридцять шість тисяч двісті п'ятдесят шість) грн 92 коп.

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.

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.

Згідно з ч. 6 ст. 79¹ Земельного кодексу України поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється *за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.*

Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення заявою, підпис на якій засвідчено нотаріально 09.09.2024 та зареєстровано в реєстрі за № 1298, *товариством з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД» надана згода на поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:028:0013, яким передбачено формування двох земельних ділянок з метою подальшої зміни їх цільового призначення.*

Варто зазначити, що в постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 640/4182/18 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. Пунктом 2 проєкту рішення передбачено затвердити проєкт землеустрою щодо відведення товариству з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД» земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється:

- на вул. Автозаводській, 76А в Оболонському районі м. Києва – з «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»;

- на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі м. Києва – з «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури», за рахунок земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013, яким передбачено формування двох земельних ділянок: площею 0,1753 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0017);

площею 0,6749 га (кадастровий номер 8000000000:78:027:0016) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 28 листопада 2024 року № 72023-009134312-031-03, справа № 303984781).

Відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Відповідно до пункту 23 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони *зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.*

Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо земельних ділянок приватної власності сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Також відповідно до підпункту 12.1 пункту 12 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 зміна цільового призначення земельної ділянки та видів її використання із зміною коду класифікації видів цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186¹ Земельного кодексу України.

Отже, зміна цільового призначення земельної ділянки відбувається у відповідності з положеннями земельного законодавства та передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.

Додатково слід зазначити, що згідно з ч. 4 ст. 20 Земельного кодексу України при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру. Зазначене цілком корелюється з приписами підпункту 5.5 пункту 5 проекту рішення.

2.3. Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» *зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.*

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 постановвах 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 земельні ділянки, що формуються в результаті поділу за функціональним призначенням належать *до території житлової забудови багатопверхової*.

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 певної 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)

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, адже надання земельних ділянок з проєктним кодом виду цільового призначення 02.10 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» та 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом м. Києва для цих земельних ділянок.

2.4. Пунктом 1 проєкту рішення передбачається розірвати за згодою сторін договір оренди земельної ділянки від 22.04.2024 № 1391, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАНГАРД».

Згідно з ч. 3 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

Маємо зазначити, що в матеріалах до проєкту рішення, які надійшли на розгляд до управління, відсутній лист-згода орендаря земельної ділянки на добровільне розірвання договору оренди.

Відповідно до ч. 3 ст. 653 Цивільного кодексу України у разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни.

Можемо висувати, що наведені норми права передбачають, що розірвання договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Відповідно до ст. 654 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Оскільки попередній договір оренди земельної ділянки був укладений на підставі рішення Київської міської ради, розірвання договору оренди за взаємною згодою сторін шляхом прийняття Київською міською радою відповідного рішення в цілому відповідає вимогам законодавства.

2.5. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно товариству належать на праві власності: будівля загальною площею 573,5 кв.м, а також нежилі будівлі загальною площею 834,8 кв.м (всього 1 408,3 кв.м.)

При цьому *площа земельної ділянки, на якій таке майно розміщене та яку передбачається передати товариству (з кадастровим номером 8000000000:78:027:0016) становить 6749 кв.м., що майже в 4,8 раз перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.*

Також *на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:027:0017 розміщено будівлю товариства загальною площею 114,9 кв.м, при тому, що площа вказаної земельної ділянки становить 1753 кв.м., що більш ніж в 15 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 № 910/21998/21 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті 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.**

2.6. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 5 цього проєкту рішення.

Підпунктом 5.8 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування будівель, що не передбачає здійснення на ній будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до ч. 1 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 проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до термінів, визначених в ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття будівництва об'єднує в собі нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва.

У розрізі зазначеного питання звертаємо увагу на позицію Верховного Суду, висвітлену в постанові КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де, зокрема, зазначено таке: «Визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів "для будівництва" свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення "для будівництва та обслуговування".

Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 ЗК України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади і органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів.

Враховуючи зазначене вище, **наявність підпункту 5.8 пункту 5 проєкту рішення не відповідає його змісту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

2.7. Приписи пункту 7 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 7 проєкту рішення.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської 15.01.2025 № 08/231-19/ПР потребує доопрацювання з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/2607

Дата реєстрації 24.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2024 № 08/231-19/ПР «Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013, зміну цільового призначення земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:78:027:0016, 8000000000:78:027:0017 та передачу їх в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАНГАРД».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
24.01.2025 № 08/2607

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	24.01.2025 10:07:24 ;	24.01.2025 10:07:22 Розглянув;	24.01.2025 10:07:24 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.01.2025 16:26:55 ;		23.01.2025 16:26:55 