



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

23.12.2024 № 08/226- 2274

На № 08/231-1906/ПР від 10.12.2024

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 10.12.2024 № 08/231-1906/ПР «Про надання РЕЛІГІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «МОНАСТІР ЗГРОМАДЖЕННЯ МІСІОНЕРОК БОЖЕСТВЕННОЇ ЛЮБОВІ СВ. МАТЕРІ ТЕРЕЗИ З КАЛЬКУТТИ РИМСЬКО-КАТОЛИЦЬКОЇ ЦЕРКВИ» земельної ділянки в постійне користування для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування на ул. Карпатської Січі, 2-А 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 рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 92, 116, 122, 123, 141 Земельного кодексу України, статті 32 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 інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить переважно до території житлової садибної забудови (існуючої), частково до території вулиць і доріг (існуючої).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розташовані їдальня та притулок для убогих осіб та осіб без постійного місця перебування (літера А) загальною площею 1149,9 кв. м, які перебувають у власності РЕЛІГІЙНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ «МОНАСТІР ЗГРОМАДЖЕННЯ МІСІОНЕРОК БОЖЕСТВЕННОЇ ЛЮБОВІ СВ. МАТЕРІ ТЕРЕЗИ З КАЛЬКУТТИ РИМСЬКО-КАТОЛИЦЬКОЇ ЦЕРКВИ» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.09.2023, номер відомостей про речове право 51583257) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 05.12.2024 № 406683452).

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) розрахунковий розмір земельного податку складатиме 183 грн 64 коп. на рік (0,1%).

Проектом рішення передбачається надати РЕЛІГІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «МОНАСТІР ЗГРОМАДЖЕННЯ МІСІОНЕРОК БОЖЕСТВЕННОЇ ЛЮБОВІ СВ. МАТЕРІ ТЕРЕЗИ З КАЛЬКУТТИ РИМСЬКО-КАТОЛИЦЬКОЇ ЦЕРКВИ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,1691 га (кадастровий номер 8000000000:79:135:0023) для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування (код виду цільового призначення – 03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій) на вул. Карпатської Січі, 2-А 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 01 вересня 2023 року, номер відомостей про речове право 51583257) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 03 грудня 2024 року № 65042-009144594-031-03, справа № 579844928).

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

Земельним кодексом України визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Пунктом «в» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, *релігійні організації України, статуту (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.*

Отже, зазначена релігійна організація підпадає під коло суб'єктів на яких поширюється дія положень статті 92 Земельного кодексу України.

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

Відповідно до пункту 2 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 05.12.2024 земельні ділянки, що передаються в постійне користування, визначена категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:135:0023 – «03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій».

Таким чином, надання в постійне користування земельної ділянки в постійне користування для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування на ул. Карпатської Січі, 2-А у Голосіївському районі міста Києва відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.3. Відповідно до частини 3 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 постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:135:0023 за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової садибної забудови та частково до вулиць і доріг.

Відповідно до частини 5 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.

Однак, згідно з частиною 3 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.

Віднесення земельних ділянок до певних категорій 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 постанов Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821, № 106 від 04.02.2023 та № 897 від 02.08.2024) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних:

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

території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденції); 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 не відповідає заявленій містобудівній документації, а саме надання земельних ділянок з кодом виду цільового призначення «03.04 – для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій (для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування) не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даних земельних ділянок.

2.4. Земельна ділянка площею 0,1691 га (кадастровий номер 8000000000:79:135:0023) на вул. Гвардійській (сучасна назва – вул. Карпатської Січі), 2-А у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 18.09.2008 № 271/271 передана в довгострокову оренду на 50 років Представництву Товариства «Місіонерки Божественної любові» в Україні для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування (договір оренди земельної ділянки від 13.11.2009 № 79-6-00720, термін дії договору до 13.11.2059).

Рішенням Київської міської ради від 20.06.2023 № 6520/6561 вулицю Гвардійську перейменовано на вулицю Карпатської Січі.

За даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб-підприємців та громадських формувань юридичну особу Представництво Товариства «Місіонерки Божественної любові» в Україні (код ЄДРПОУ 21711811) припинено.

Згідно з ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі, зокрема, ліквідації юридичної особи-орендаря.

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

Разом з тим в матеріалах до проекту рішення, які надійшли на розгляд до управління відсутній лист-згода орендаря земельної ділянки на добровільне розірвання договору оренди.

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, то і розірвання договору оренди шляхом прийняття рішення органом місцевого самоврядування відповідає нормам закону.

Разом з тим звертаємо увагу, що на теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

2.5. Відповідно до частини четвертої статті 111 Земельного кодексу України обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) *підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі* у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Порядок державної реєстрації обмежень визначений в Законі України «Про Державний земельний кадастр».

Враховуючи вищезазначені положення законодавства, звертаємо увагу, що розділ Державного земельного кадастру «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки», наданий до матеріалів проєкту рішення (відображений у витягу від 05.12.2024) порожній, жодні обмеження не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі.

Таким чином, рекомендуємо доповнити проєкт рішення пунктом щодо зобов'язання землекористувача внести зміни до Державного земельного кадастру відомостей щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Висновки.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 10.12.2024 № 08/231-1906/ПР потребує доопрацювання з урахуванням наведених зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/53251

Дата реєстрації 23.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення від 10.12.2024 № 08/231-1906/ПР "Про надання РЕЛІГІЙНИЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «МОНАСТІР ЗГРОМАДЖЕННЯ МІСІОНЕРОК БОЖЕСТВЕННОЇ ЛЮБОВІ СВ. МАТЕРІ ТЕРЕЗИ З КАЛЬКУТТИ РИМСЬКО-КАТОЛИЦЬКОЇ ЦЕРКВИ» земельної ділянки в постійне користування для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта соціального призначення - їдальні та притулку для убогих та осіб без постійного місцеперебування на ул. Карпатської Січі, 2-А у Голосіївському районі міста Києва"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
23.12.2024 № 08/53251

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	23.12.2024 18:58:43 ;	23.12.2024 18:58:35 Розглянув;	23.12.2024 18:58:43 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.12.2024 14:58:30 ;		23.12.2024 14:58:30 