



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

17.12.2024 № 08/226-2232

На № 08/231-1935/ПР від 12.12.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1935/ПР
«Про передачу громадянину Жаворонкову Олексію Вікторовичу земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування станції технічного
обслуговування та автомийки на просп. Академіка Глушкова, 69 у
Голосіївському районі міста Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

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

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території вулиць і доріг (витяг з містобудівної

документації, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 15.10.2024 № 055-10467).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.10.2017, номер відомостей про речове право 22942596) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.11.2024 № 403640315).

На земельній ділянці розташована будівля автомийки літ. А загальною площею 105,30 кв. м, яка перебуває у власності громадянина Жаворонкова О.В. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.02.2013, номер відомостей про речове право 90949) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.11.2024 № 403635477).

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 77 549 грн 75 коп. (4 %).

Земельна ділянка площею 0,0449 га (кадастровий номер 8000000000:79:713:0015) на просп. Академіка Глушкова, 69 у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 15.02.2018 № 170/4234 передана в оренду на 5 років громадянину Жаворонкову О.В. для експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки (код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) (договір оренди земельної ділянки від 20.12.2018 № 1381).

Термін дії договору оренди вказаної земельної ділянки закінчився 20.12.2023. Рішення про поновлення договору оренди від 20.12.2018 № 1381 Київська міська рада не приймала.

Проектом рішення передбачається передати громадянину Жаворонкову Олексію Вікторовичу, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0449 га (кадастровий номер 8000000000:79:713:0015 для експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки (код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Академіка Глушкова, 69 у Голосіївському районі міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 лютого 2013 року, номер відомостей про речове право 90949).

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

2. Зауваження та пропозиції до проекту 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.

Пунктом 1 проєкту рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. громадянина Жаворонкову Олексію Вікторовичу для експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки на просп. Академіка Глушкова, 69 у Голосіївському районі міста Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.11).

Відповідно до ч. 6 ст. 79¹ Земельного кодексу України 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.

Згідно зі ст. 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Отже, порядок надання земельної ділянки в користування відповідає вимогам земельного законодавства.

2.2. 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.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 13.11.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі рекреаційного призначення та код виду цільового призначення 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

Проектом рішення передбачено передати земельну ділянку для експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.3. 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 такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з Генеральним планом м. Києва за *функціональним призначенням земельна ділянка належить до території вулиць і доріг.*

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 вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації, адже відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.

Також обмеження у використанні земельної ділянки «території в червоних лініях» (0,0449 га) зареєстровані в Державному земельному кадастрі (витяг від 13.11.2024).

Разом з тим, звертаємо увагу, що **розміщення об'єктів дорожнього сервісу допускається в межах смуг відведення автомобільних доріг при виконання певних вимог, встановлених законом.**

Зокрема, згідно зі ст. 9 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими автомобільної дороги загального користування у межах смуги відведення є: земляне полотно; проїзна частина; дорожнє покриття; смуга руху; споруди дорожнього водовідводу та водоочисні споруди; споруди шумозахисні; штучні споруди; засоби технологічного зв'язку; інженерне облаштування: спеціальні споруди та засоби, призначені для забезпечення безпечних та зручних умов руху (освітлення, стаціонарні комплекси вимірювання вагових і габаритних параметрів транспортних засобів, примусового зниження швидкості руху); архітектурне облаштування: архітектурні споруди та декоративні насадження, призначені для забезпечення естетичного вигляду автомобільних доріг; технічні засоби організації дорожнього руху, автопавільйони, лінійні споруди і комплекси, що забезпечують функціонування і збереження доріг; елементи санітарного облаштування; зелені насадження; спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів.

Відповідно до ст. 37 Закону України «Про автомобільні дороги» будівництво споруд, об'єктів дорожнього сервісу, автозаправних станцій, прокладення інженерних мереж та виконання інших робіт у межах смуги відведення автомобільних доріг здійснюються згідно з дозволом органів державного управління автомобільними дорогами та за попереднім погодженням з

відповідними підрозділами Національної поліції в порядку, передбаченому законодавством України.

2.4. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно громадянину належить на праві власності *будівля автомийки літ. А загальною площею 105,30 кв. м.*

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати громадянину Жаворонкову Олексію Вікторовичу становить 449 кв. м, що майже в 4,3 рази 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 проекті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, **існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.**

Згідно з позицією Великої Палати Верховного Суду, висловленої в постанові від 20 липня 2022 року у справі № 910/5201/19: «Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщеного на ній майна, не є безмежним, оскільки в будь-якому випадку обумовлюється наявною у власника необхідністю використовувати майно за цільовим призначенням. З'ясування в такому випадку дійсного розміру земельної ділянки, яка має бути відведена власнику майна, забезпечує розумний баланс між індивідуальними та колективними інтересами, що зумовлює пропорційність втручання».

Таким чином *доцільним буде обґрунтувати в проекті рішення необхідність надання підприємству земельної ділянки саме такого розміру, який визначений пунктом 2 проекту рішення.*

2.5. Підпунктом 3.7 пункту 3 проекту рішення передбачено, що у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим *проектом рішення передбачено надання земельної ділянки підприємству експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки, 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 проекту, 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 3.7 пункту 3 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.***

2.6. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 3 цього проєкту рішення.

Підпунктом 3.9 встановлено обов'язок громадянина *сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою* відповідно до законодавства України.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 3.9 пункту 3 проєкту запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що **дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру**, викликає сумнів законність включення підпункту 3.9 пункту 3 до даного проекту рішення.

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

З огляду на вищезазначене *пропонуємо зазначений підпункт проекту рішення викласти в такій редакції*: «Запропонувати громадянину Жаворонкову Олексію Вікторовичу добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України».

Відповідно *пункт четвертий проекту рішення викласти в такій редакції*: «У разі не виконання громадянином Жаворонковим Олексієм Вікторовичем підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.7. Приписи пункту 6 зазначеного проекту 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 проекту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та *скасування* власних рішень. Таке право впливає із конституційного повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... >

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та *скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України* (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“ (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року **№ 7-рп/2009**).

Принагідно зазначаємо, що *законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду*.

Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 6 проекту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1935/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/1491

Дата реєстрації 17.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1935/ПР «Про передачу громадянину Жаворонкову Олексію Вікторовичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування станції технічного обслуговування та автомийки на просп. Академіка Глушкова, 69 у Голосіївському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
17.01.2025 № 08/1491

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	17.01.2025 17:46:15 ;	17.01.2025 17:46:12 Розглянув;	17.01.2025 17:46:15 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	16.01.2025 15:12:20 ;		16.01.2025 15:12:20 