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

19.12.2024 № 08/226-2256 На № 08/231-1942/ПР від 12.12.2024

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 12.12.2024 № 08/231-1942/ПР «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ТЕРЕМКІВСЬКА» земельної ділянки в постійне користування для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку на вул. Теремківській, 3-А у Голосіївському районі міста Києва»

У порядку статті 31[1] 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 Земельного кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 42, 83, 92, 116, 120, 122, 123, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до детального плану території мікрорайону Теремки ІІІ у Голосіївському районі, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.04.2017 № 76/2298, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової (перспективні) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана Департаментом

містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 29.11.2022 № 055-8244).

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 належить до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входить до зеленої зони.

На земельній ділянці розташований житловий будинок, який за актом приймання-передачі від 01.03.2021 переданий на баланс ОСББ «ТЕРЕМКІВСЬКА 3А».

Відповідно до сертифікату № 163193621764, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України 28.12.2019, житловий будинок (будівельна адреса – Теремківська, 3) готовий до експлуатації.

На підставі розпорядження Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації від 21.08.2019 № 550 житловому будинку присвоєно поштову адресу – Теремківська, 3-А.

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: 68 667 грн 53 коп. (1%).

Проєктом рішення передбачається надати об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,2916 га (кадастровий номер 8000000000:79:487:0056) для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.07 для іншої житлової забудови) на вул. Теремківській, 3-А у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 28 листопада 2024 року № 65009-009134340-031-03, справа № 407442648).

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.

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 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 детальним планом території земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:487:0056 за функціональним призначенням відноситься до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі).

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 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 для території житлової забудови багатоповерхової (існуючі):

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 не відповідає містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку)» не 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.

2.2. Згідно пункту 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 першої, другої статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, *питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, який станом на сьогодні не затверджений*.

Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Тобто, відповідно до положень вказаного закону, ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком.

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 «д» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, ***«співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку»***.

Судова практика у постановах Верховного Суду від 30.05.2018 у справі № 826/5737/16, від 18.03.2019 у справі № 263/68/17, від 17.04.2019 у справі № 461/8315/17, від 17.06.2020 у справі № 522/15253/16-а визнає за об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку право отримати безоплатно у власність, або ж у користування земельну ділянку.

2.3. Пунктом 1 проєкту рішення вказується припинити комунальному підприємству з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «СПЕЦЖИТЛОФОНД» право постійного користування земельною ділянкою площею 0,2916 га (кадастровий номер 8000000000:79:487:0056), наданою для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку на вул. Теремківській, 3 у Голосіївському районі міста Києва відповідно до рішення Київської міської ради від 26 квітня 2012 року № 533/7870 «Про надання комунальному підприємству з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «СПЕЦЖИТЛОФОНД» земельної ділянки для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку на вул. Теремківській, 3 у Голосіївському районі міста Києва», право постійного користування якою зареєстровано в установленому порядку (право постійного користування зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10 жовтня 2019 року, номер запису про інше речове право 33693461) та посвідчено державним актом на право постійного користування земельною ділянкою від 04 вересня 2012 року № 07-9-00138.

Земельна ділянка площею 0,2916 га (кадастровий номер 8000000000:79:487:0056) на вул. Теремківській, 3 у Голосіївському районі міста Києва на підставі рішення Київської міської ради від 26 квітня 2012 року № 533/7870 надана у постійне користування комунальному підприємству з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення

«СПЕЦЖИТЛОФОНД» для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку (державний акт на право постійного користування земельною ділянкою від 04.09.2012 № 07-9-00138).

Принагідно зазначаємо, що відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підтверджують зазначену інформацію.

Звертаєм увагу, що статтею 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою, де, серед іншого, визначений пункт *«а» добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.*

Згідно з практикою Верховного Суду, висвітленою, зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.11.2019 у справі № 906/392/18, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «СПЕЦЖИТЛОФОНД» не заперечує проти припинення права користування земельною ділянкою (згода від 26.05.2021, зареєстрована в реєстрі за № 213, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально).

Вказане корелюється з приписами *пункту «а» частини першої статті 141 Земельного кодексу України, однак не знаходить свого відображення в проєкті рішення.*

Таким чином, з метою відповідності рішення Київської міської ради законодавству пропонуємо **в пункті 1 проєкту рішення конкретизувати підставу припинення права постійного користування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:487:0056.**

2.4. Пунктом 3.5 пункту 3 проєкту рішення передбачено дотримуватись визначених законодавством обмежень у використанні земельної ділянки.

В той же час, зазначаємо, що 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 03.12.2024) порожній, жодні обмеження не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі.

Таким чином, підпункт 3.5 пункту 3 проєкту рішення викласти в такій редакції: *«Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру*

відомостей про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:487:0056 та щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр».

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1942/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради за умови урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/53017 **Дата реєстрації** 20.12.2024
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1942/ПР Про надання об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ТЕРЕМКІВСЬКА 3А» земельної ділянки в постійне користування для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку на вул. Теремківській, 3-А у Голосіївському районі міста Києва (407442648)

Кількість файлів: 2 **Кількість ЕП:** 2

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
20.12.2024 № 08/53017

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович **Кількість ЕП:** 1	20.12.2024 19:24:51 ;	20.12.2024 19:24:47 Розглянув;	20.12.2024 19:24:51
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	19.12.2024 16:50:38 ;		19.12.2024 16:50:38