6.4. Розгляд (повторний розгляд) **проєктів рішень** ***(надання / передача, поновлення договорів оренди земельних ділянок, зміна цільового призначення земельної ділянки, затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки – юридичні особи):***

1.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» договору оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд товариств на вул. Новопирогівській, 56 у Голосіївському районі м. Києва» *(справа № **400058728,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 05.07.2024 № 08/231-971/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *За дорученням заступника міського голови – секретаря київської міської ради Бондаренка В. В. від 04.10.2024 № 38736 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» від 02.10.2024 № 49 стосовно дотримання термінів розгляду проєкту рішення.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» від 23.01.2025 № 1 (вх. № 08/2511 від 23.01.2025) з проханням поновити договір оренди земельної ділянки на 25 років.*
2.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» договору оренди земельної ділянки від 16 січня 2007 року № 72-6-00394 для експлуатації та обслуговування гаража на вул. Лінійній, 15 у Солом'янському районі м. Києва» *(справа № **593105392,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1937/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.06.2024 № 08/226-2251 (вх. № 08/52962 від 20.12.2024).*
3.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини на вул. Нововокзальній, 41 у Солом'янському районі міста Києва» *(справа № **523844611,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1944/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної*

	громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 20.12.2024 № 08/226-2265 (вх. № 08/53249 від 23.12.2024).
4.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «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» *(справа № **407442648,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1942/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.2024 № 08/226-2256 (вх. № 08/53017 від 23.12.2024).*
5.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ОБОЛОНСЬКА НАБЕРЕЖНА 19» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Оболонська набережна, 19, корпуси 2, 3, 4, 5 в Оболонському районі міста Києва» *(справа № **683234405,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 25.12.2024 № 08/231-1982/ПР).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.2024 № 08/226-2256 (вх. № 08/53017 від 23.12.2024).*
6.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ВФ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2008 року № 63-6-00520 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування будівель автомобільного господарства на вул. Архітектора Вербицького, 1-з у Дарницькому районі м. Києва» *(справа № **591705195,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1933/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.06.2024 № 08/226-2250 (вх. № 08/156 від 06.01.2025).*
7.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісної будівлі на вул. Великій Васильківській, 28 (літ. Б) у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **785853396,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1934/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*

	До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.2024 № 08/226-2257 (вх. № 08/53700 від 26.12.2024).
8.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поділ земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0029) та передачу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0061) в оренду громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком на вул. Віктора Некрасова, 3 у Подільському районі міста Києва» *(справа № **637856353, № 487446873,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/231-1925/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 19.12.2024 № 08/226-2254 (вх. № 08/53783 від 27.12.2024).*
9.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Кудрявській, 7 у Шевченківському районі міста Києва» *(справа № **627293916,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 10.12.2024 № 08/231-1907/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 17.12.2024 № 08/226-2228 (вх. № 08/52767 від 19.12.2024).*
10.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Ахматової Анни, 3 у Дарницькому районі міста Києва» *(справа № **617624497,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 10.12.2024 № 08/231-1911/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 17.12.2024 № 08/226-2230 (вх. № 08/52887 від 19.12.2024).*
11.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд на просп. Лобановського

	Валерія, 190 у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **624083951,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 06.01.2025 № 08/231-2007/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 10.01.2025 № 08/226-339 (вх. № 08/2616 від 24.01.2025).*
12.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд на просп. Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **651703937,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 06.01.2025 № 08/231-2008/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 10.01.2025 № 08/226-347 (вх. № 08/2598 від 24.01.2025).*
13.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Горобець Людмилі Петрівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Мрії, 17-б у Святошинському районі міста Києва» *(справа № **525244702,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1936/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 18.12.2024 № 08/226-2241 (вх. № 08/52885 від 19.12.2024).*
14.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва» *(справа № **565444423,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 02.09.2024 № 08/226-1186 (вх. № 08/34438 від 05.09.2024).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» від 27.12.2024 № 20 (вх. № 08/53963 від 30.12.2024) з проханням внести зміни до проєкту рішення, а саме: змінивши строк оренди з 10 років на 15 років, а також внести зміни до пункту 2.9 проєкту рішення та викласти його в такій редакції: «2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, до моменту реєстрації права оренди на*

	земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів.»
15.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТОРГОВЕЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ГАСТРОНОМ № 387» договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2002 року № 91-6-00049 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 8 у Подільському районі м. Києва» *(справа № **380582556**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14.11.2024 № 08/231-1724/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 20.11.2024 № 08/226-1822 (вх. № 08/47705 від 25.11.2024).*
16.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «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» *(справа № **648864335,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1935/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 17.12.2024 № 08/226-2232 (вх. № 08/1491 від 17.01.2025).*
17.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО «ДЕМЕТРА» договору оренди земельної ділянки від 20 липня 2004 року № 63-6-00142 (зі змінами) для обслуговування тимчасового збірно-розбірного торговельного павільйону з благоустроєм прилеглої території на вул. Бориспільській, 1 у Дарницькому районі м. Києва» *(справа № **497052273,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 09.01.2024 № 08/231-24/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **13.11.2024** розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Юрія Сулиги.* ***Виноситься на повторний розгляд**, оскільки відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення.* *Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.*

18.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 та 8000000000:75:286:0006) РЕЛІГІЙНІЙ ГРОМАДІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ПОМІСНОЇ ЦЕРКВИ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТИЯН-БАПТИСТІВ «ХРАМ СПАСІННЯ» У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА» на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі міста Києва» *(справа № **651004077,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань культури, туризму та суспільних комунікацій.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 16.10.2024 № 08/226-1543 (вх. № 08/41326 від 18.10.2024).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Релігійної громади Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі м. Києва від 17.12.2024 № 17/12-1 (вх. № 08/52464 від 17.12.2024) з проханням запросити представника релігійної громади.*
19.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕДВАНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісно-громадського комплексу з торговельними приміщеннями сучасного рівня з підземним паркінгом на вул. Верхній Вал, 10, літ. А у Подільському районі міста Києва» *(справа № **733540440,** доручення Київського міського голови від 04.08.2022 № 08/231-969/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.*
20.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРН» договору оренди земельної ділянки від 15 серпня 2006 року № 91-6-00572» *(справа № **749137050,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 26.08.2021 № 08/231-3182/ПР).*
21.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРН» договору оренди від 27 лютого 2004 року № 91-6-00221 (зі змінами) земельної ділянки по вул. Богдана Хмельницького, 53 у Шевченківському районі» *(справа № **432059393,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 01.04.2021 № 08/231-1171/ПР).*
22.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення акціонерному товариству «ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК» договору оренди земельної ділянки від 12 грудня 2005 року № 85-6-00238 (зі змінами)» *(справа № **743468053,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.02.2023 № 08/231-248/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.*

	Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини. *На засіданнях постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **24.04.2024 та 08.05.2024** жодного рішення із зазначеного питання ухвалено не було.* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **04.12.2024** розгляд проєкту рішення ухвалено перенести на наступне засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.*
23.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському районі міста Києва» *(справа № **515039819,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 13.08.2024 № 08/226-1056 (вх. № 08/31752 від 14.08.2024).*
24.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКИ-ДНІПРО» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку на вул. Драгоманова, 12-а у Дарницькому районі міста Києва» *(справа № **602123907,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.01.2023 № 08/231-131/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **01.11.2023** розгляд проєкту рішення було ухвалено перенести на наступне засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- звернення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ФЛАГМАН» від 20.02.2023 № 8/2-23 (вх. № 08/4719 від 21.02.2023) з проханням повернути проєкт рішення до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на доопрацювання;* *- депутатське звернення депутата Київської міської ради Маленка Г. С. від 18.03.2023 № 08/279/09/217-999 (вх. № 08/11416 від 18.04.2023) щодо зняття з розгляду проєкту рішення.*
25.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 в межах вулиць Воздвиженської, Гончарної, Дегтярної, Кожум'яцької у Подільському районі міста Києва» *(справа № **263521393,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-18/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*

	До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 21.01.2025 № 08/226-516 (вх. № 08/2609 від 24.01.2025).
26.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «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» *(справа № **303984781,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-19/ПР).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 21.01.2025 № 08/226-501 (вх. № 08/2607 від 24.01.2025);* *- заява ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАНГАРД» № 17/01-1 від 17.01.2025 (вх. № 08/1669 від 17.01.2025) з проханням внести такі зміни до проєкту рішення: у пункті 4 проєкту рішення слова та цифри «...в оренду на 10 років...» замінити на слова та цифри «...в оренду на 15 років ...».*
27.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» земельної ділянки в оренду для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на вул. Набережно-Корчуватській, 37 у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **534844903,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 06.12.2024 № 08/231-1874/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/226-2141 (вх. № 08/51895 від 12.12.2024).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» від 09.12.2024 № 09/12/24 (вх. № 08/50700 від 09.12.2024) з проханням внести зміни до пункту 1 проєкту рішення та передати товариству земельну ділянку в оренду на 15 років.*
28.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу МАЛОМУ ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ЖАНЕТА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Богатирській, 18-В в Оболонському районі міста Києва» *(справа № **624174430,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/231-1805/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 05.12.2024 № 08/226-2033 (вх. № 08/50741 від 09.12.2024).*
29.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «32 ХАУС» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на

	вул. Воздвиженській, 32 у Подільському районі міста Києва» *(справа № **303900873,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 19.04.2024 № 08/231-540/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*
30.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС ПЕРОВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Воскресенському, 10-12 у Дніпровському районі міста Києва» *(справа № **314425724,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 11.01.2024 № 08/231-32/ПР).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли пропозиції заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 17.01.2024 № 225-КР-280 (вх. № 08/1659 від 02.02.2024) до проєкту рішення, а саме: пункт 5 проєкту рішення викласти у такій редакції:* *«5. Київській міській раді в особі Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити виконання пункту 4 цього рішення відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру».»*
31.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОСВ СТРІМТЕК» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вірменській, 2-А у Дарницькому районі міста Києва» *(справа № **433412814,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.12.2021 № 08/231-4425/ПР).* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики (витяг з протоколу № 05/23 від 13.09.2022 засідання цієї комісії).*
32.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИБТОРГ ГРУП» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправної станції на просп. Курбаса Леся, 2-в у Святошинському районі міста Києва» *(справа № **374154070,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 06.12.2024 № 08/231-1873/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 13.12.2024 № 08/226-2188 (вх. № 08/52194 від 16.12.2024).*
33.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Поповському Олександру Юрійовичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини на вул. Євгена Коновальця, 38-а у Печерському районі міста Києва» *(справа № **546543401,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.10.2024 № 08/231-1545/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.*

	До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 16.10.2024 № 08/226-1555 (вх. № 08/41220 від 17.10.2024).
34.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00141 (зі змінами)» *(справа № **238365849,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 16.08.2021 № 08/231-2844/ПР).* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (витяг з протоколу № 7/8 від 22.09.2021 (від 28.09.2021 № 08/286-198) засідання цієї комісії).* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин **21.09.2022** розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Віктора Грушка.* ***Виноситься на повторний розгляд**, оскільки відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення. Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.*
35.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00140 (зі змінами)» *(справа № **360534547,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 16.08.2021 № 08/231-2830/ПР).* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (витяг з протоколу № 7/8 від 22.09.2021 (від 28.09.2021 № 08/286-198) засідання цієї комісії).* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин **21.09.2022** розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Віктора Грушка.* ***Виноситься на повторний розгляд**, оскільки відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення.Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Приватної фірми «ВЛАДА» (вх. № 08/10221 від 10.04.2023) з проханням поновити договір оренди земельної ділянки на 25 років.*
36.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **334436582,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1790/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 02.12.2024 № 08/226-1981 (вх. № 08/49919 від 04.12.2024).*
37.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної

	інфраструктури на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **374489136,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1789/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.12.2024 № 08/226-2096 (вх. № 08/51718 від 11.12.2024).*
38.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей на вул. Лютневій, 58-Ч у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **448442326,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1791/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/226-2012 (вх. № 08/52247 від 16.12.2024).*
39.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення спільному українсько-німецькому товариству з обмеженою відповідальністю з іноземною інвестицією «КЕРШЕР» договору оренди земельних ділянок від 01 квітня 2003 року № 62-6-00056 (зі змінами)» *(справа № **310575686,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-676/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
40.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення спільному українсько-німецькому товариству з обмеженою відповідальністю з іноземною інвестицією «КЕРШЕР» договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2003 року № 78-6-00086 (зі змінами)» *(справа № **410051642,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-675/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*

41.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 12 листопада 2003 року № 62-6-00087 (зі змінами)» *(справа № **737503051,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-677/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий з рекомендаціями** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 (від 20.07.2023 № 08/284-409) засідання цієї комісії)* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
42.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 08 липня 2004 року № 62-6-00159 (зі змінами)» *(справа № **697320520,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-678/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий з рекомендаціями** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 (від 20.07.2023 № 08/284-410) засідання цієї комісії)* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
43.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЮКОН» договору оренди земельної ділянки від 22 жовтня 2003 року № 66-6-00110 (зі змінами)» *(справа № **639060517,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 07.06.2023 № 08/231-672/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
44.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ» договору оренди земельних ділянок від 10 лютого 2005 року № 75-6-00168 (зі змінами)» *(справа № **709981051,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.06.2023 № 08/231-779/ПР).*

	*Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
45.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 25 червня 2004 року № 62-6-00151 (зі змінами)» *(справа № **685330555,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.06.2023 № 08/231-778/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий з рекомендаціями** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 (від 20.07.2023 № 08/284-411) засідання цієї комісії).* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
46.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ОМЕГА-ГЕПАРД» договору оренди земельних ділянок від 20 червня 2003 року № 66-6-00082 (зі змінами)» *(справа № **665870543,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 12.06.2023 № 08/231-713/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
47.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» договору оренди земельних ділянок від 11 серпня 2004 року № 72-6-00188 (зі змінами)» *(справа № **576605980,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 31.05.2023 № 08/231-625/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*

48.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» договору оренди земельної ділянки від 18 липня 2005 року № 78-6-00288 (зі змінами)» *(справа № **616000542**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 31.05.2023 № 08/231-628/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
49.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ», договору оренди земельних ділянок від 06 листопада 2003 року № 79-6-00158 (зі змінами)» *(справа № **676670549**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 31.05.2023 № 08/231-626/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
50.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» договору оренди земельної ділянки від 22 жовтня 2003 року № 82-6-00123 (зі змінами)» *(справа № **648280579**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 31.05.2023 № 08/231-627/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
51.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІОНТ ЛТД» договору оренди земельної ділянки від 19 квітня 2018 року № 99» *(справа № **550605597**,*

	доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 31.05.2023 № 08/231-624/ПР). *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
52.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АРС-М» договору оренди земельної ділянки від 22 лютого 2005 року № 79-6-00285 (зі змінами)» *(справа № **517405417,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 03.07.2023 № 08/231-842/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.* *За дорученням Київського міського голови Кличка В. В. від 19.12.2024 № 08/52787 до постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов лист Публічного акціонерного товариства «УКРНАФТА» від 18.12.2024 № 01/01/07-02/01/12519 з проханням розглянути проєкт рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р.*
53.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОКТРИНА ЦЕНТР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування громадської будівлі на вул. Миропільській, 35г у Дніпровському районі міста Києва» *(справа № **497435633,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 07.06.2024 № 08/231-796/ПР).* *На засіданнях постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **19.06.2024 та 12.12.2024 підтримано** проєкт рішення.* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (витяг з протоколу № 8/43 засідання цієї комісії від 25.06.2024).* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин **03.10.2024** розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Олеся Маляревича.* ***Виноситься на повторний розгляд**, оскільки відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення.* *Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.*
54.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству товариства з обмеженою відповідальністю «АСТА» договору оренди земельної ділянки від 13 листопада 2009 року № 75-6-00479 (зі змінами)» *(справа № **526605655,** доручення Київського міського голови від 20.02.2023 № 08/231-230/ПР).*

	Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.
55.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, наданих в оренду ОБСЛУГОВУЮЧОМУ КООПЕРАТИВУ «САДОВО-ДАЧНИЙ КООПЕРАТИВ «ЕНТУЗІАСТ» *(справа № **486405592,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14.08.2023 № 08/231-968/ПР).*
56.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029) комунальної власності територіальної громади міста Києва для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі міста Києва» *(справа № **306307636,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/231-1928/ПР).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 18.12.2024 № 08/226-2248 (вх. № 08/52958 від 20.12.2024);* *- депутатське звернення депутата Київської міської ради Міщенка О. Г. від 16.01.2025 № 08/279/09/065-8 (вх. № 08/1371 від 16.01.2025) з проханням доповнити проєкт рішення Київської міської ради пунктом наступного змісту: «Надати КИЇВСЬКОМУ КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007) для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (скверу) вул. Лохвицькій у Дніпровському районі м. Києва».*
57.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:099:0075) на просп. Володимира Івасюка, 17, 17а, 19, 19а в Оболонському районі міста Києва та надання ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКІЙ СПОРТИВНІЙ ШКОЛІ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:099:0081)» *(справа № **632226307,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 05.11.2024 № 08/231-1680/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань освіти і науки, молоді та спорту.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради 14.11.2024 № 08/226-1839 (вх. № 08/46130 від 14.11.2024).*
58.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «М ЕНД С ГРУП» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель і споруд автотранспортного підприємства на вул. Олекси Довбуша, 37 у Дніпровському районі міста Києва» *(справа № **400393210,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 20.07.2022 № 08/231-894/ПР).*

	Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами. *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- Заява Товариства з обмеженою відповідальністю «М ЕНД С ГРУП» від 14.01.2025 № 14/01-25 (вх. № 08/1126 від 15.01.2025) стосовно того, що Товариство надає згоду на укладання у майбутньому договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки в розмірі 20 відсотків від вартості земельної ділянки, визначеної за нормативно-грошовою оцінкою земельної ділянки. У звязку з цим прохання доповнити проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВ «М ЕНД С ГРУП» (надалі - «Товариство) в оренду земельної ділянки на вул. О. Довбуша. 37 у Дніпровському районі м. Києва» пунктом про надання дозволу на проведення експертно-грошової оцінки земельної ділянки на вул. О. Довбуша, 37 у Дніпровському районі м. Києва.* *- - звернення громадянина Потабенка С. І. від 27.12.2024 (вх. № 08/П-3623(е) від 27.12.2024) з проханням записати представника Товариства на особистий прийом до голови постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин з питання розгляду проєкту рішення.*
59.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу Дочірньому підприємству «Ардал» земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на перетині вул. Болсуновської та бульв. Дружби народів у Печерському районі міста Києва» *(справа № **643503974,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.06.2021 № 08/231-2020/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики (протокол №14/17 від 07.12.2021).*
60.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі міста Києва» *(справа № **244649516,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1768/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 28.11.2024 № 08/226-1955 (вх. № 08/49921 від 04.12.2024);* *- лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.12.2024 № 057-18936 (вх. № 08/52441 від 17.12.2024), в якому зазначено, що Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто інформаційний лист Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.12.2024 № 064-17689 щодо проведеного обстеження земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:033:0050) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі міста Києва інспектором з благоустрою, яким виявлено елемент благоустрою, а саме: тимчасову споруду (внесено припис № 2409294), огорожа (припис № 2409293), та з проханням повідомити про виконання громадянкою Сатаровою Н. А. вищевказаних приписів та вжиття заходів для визначення подальшого розгляду проєкту рішення.*

61.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування автомайстерні на вул. Волошина Августина, 31-А у Солом'янському районі міста Києва» *(справа № **422418115,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1766/ПР).* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/226-1964 (вх. № 08/ 49070 від 02.12.2024) та лист Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 05.12.2024 № 08/226-2032 (вх. № 08/50212 від 05.12.2024) стосовно допущення технічної помилки у Висновку Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/226-1964, а саме: помилково зазначено «ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАГРАТІОН ЛТД» замість «ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП».*
62.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (зі змінами) для будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) на бульварі Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва та внесення змін до нього» *(справа № **417052367,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 25.12.2024 № 08/231-1985/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.01.2025 № 08/226-297 (вх. № 08/2613 від 24.01.2025).*
63.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПРЕСКО-В» та товариству з обмеженою відповідальністю «ВАСИЛЬОК» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року № 62-6-00340 (зі змінами)» *(справа № **663640583,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 29.08.2023 № 08/231-1049/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшла заява Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРЕСКО-В» та Товариства з обмеженою відповідальністю «ВАСИЛЬОК» (вх. № 08/36007 від 16.09.2024) з проханням при розгляді заяви щодо поновлення договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:023:0033 за адресою вул. Миропільська, 4 у Деснянському р-ні м.Києва, взяти до уваги додатки до заяви:* *- лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.07.224 № 055-6689;* *- матеріали фотофіксації з прив'язкою до місцевості.*
64.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення обслуговуючому кооперативу «Гаражний кооператив «ДЕСНА» договору на право тимчасового довгострокового користування землею від 30 травня 2000 року № 62-5-00051 на вул. Космонавта Поповича, 4-А у Деснянському районі м. Києва» *(справа № **439052322,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 05.03.2024 № 08/231-333/ПР).*

	*Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшла заява Обслуговуючого кооперативу «Гаражний кооператив «ДЕСНА» (вх. № 08/8997 від 11.03.2024) з проханням поновити договір оренди земельної ділянки на 10 років.*
65.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО 2018» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничого комплексу на вул. Дегтярівська, 27 а у Шевченківському районі міста Києва» *(справа № **661064476,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 13.08.2024 № 08/231-1129/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 20.08.2024 № 08/226-1090 (вх. № 08/32375 від 20.08.2024).*
66.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПРОТАС» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2018 року № 1311 для експлуатації магазину продовольчих товарів та кафе на вул. Протасів Яр, 3 у Солом'янському районі м. Києва» *(справа № **621980540,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 28.10.2024 № 08/231-1613/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 30.10.2024 № 08/226-1678 (вх. № 08/44540 від 05.11.2024).*
67.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕКНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УНАВА-ФЕМІЛІ» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі, яка використовується для здійснення підприємницької діяльності на вул. Борщагівській, 154 у Солом'янському районі міста Києва» *(справа № **487390889,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 19.02.2021 № 08/231-779/ПР).*
68.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Українська автомобільна корпорація» договору оренди земельних ділянок від 30 січня 2009 року № 63-6-00531 (зі змінами)» *(справа № **659820540,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 04.12.2023 № 08/231-1507/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.*
69.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ

	ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому районі міста Києва» *(справа № **478445551,** доручення Київського міського голови від 22.07.2024 № 08/231-1017/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* - *Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 26.07.2024 № 08/226-932 (вх. № 08/30873 від 07.08.2024);* - *лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ УКРАВТО» від 23.01.2025 № 02-06 (вх. № 08/2586 від 24.01.2025) з проханням розглянути і підтримати проєкт рішення з відповідними змінами, а саме:* - *передати товариству в оренду на 25 років земельну ділянку;* - *по тексту проєкту рішення слова «АВТОСАМІТ ЛТД» замінити словами «АВТОСАМІТ УКРАВТО»*
70.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» договору на право тимчасового користування землею на умовах оренди від 31 серпня 1999 року № 75-5-00041 для експлуатації станції технічного обслуговування автомобілів на вул. Мрії, 19 у Святошинському районі м. Києва» *(справа № **205450672,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 05.07.2024 № 08/231-973/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.*
71.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНОРАМА-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 04 листопада 2009 року № 62-6-00538 для будівництва, експлуатації і обслуговування торговельно-розважального та офісно-готельного комплексу з підземним паркінгом» *(справа № **323837046,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 01.04.2021 № 08/231-1166/ПР).* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури. містобудування та архітектури **25.05.2023** розгляд проєкту рішення було ухвалено перенести на наступне засідання постійної комісії.*
72.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНОРАМА-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 23 травня 2014 року № 2270 для будівництва об'єкта транспортної інфраструктури, розворотного трамвайного кільця» *(справа № **590805244,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 02.10.2020 № 08/231-2723/ПР).* *Проєкт рішення **відхилений** постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами (витяг з протоколу № 3/4 від 24.02.2021 засідання цієї комісії).*
73.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІЛІЯ ЛТД» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації нежилого будинку - офісу на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. В) у Подільському

	районі міста Києва» *(справа № **761910395,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 15.06.2021 № 08/231-2082/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*
74.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-дослідний впроваджу-вальний центр «ТОН» договору оренди земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адмінбудинку і господарських будівель від 03 вересня 1997 року № 72-5-00026 (зі змінами)» *(справа № **205688388,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 05.03.2020 № 08/231-586/ПР).* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **04.12.2024** ухвалено перенести розгляд зазначеного питання на наступне засідання комісії.*
75.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КРЗ-ІНВЕСТ», ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ДІНАКОР» в оренду земельної ділянки для спільного обслуговування виробничого комплексу будівель, будов та споруд на вул. Козелецькій, 24 у Солом'янському районі міста Києва» *(справа № **590439962,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 22.09.2020 № 08/231-2395/ПР).*
76.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Віпол» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року № 72-6-00374 на вул. Волинській, 60 у Солом'янському районі» *(справа № **205340353,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.04.2021 № 08/231-1356/ПР).*
77.	Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2007 року № 63-6-00429» *(справа № **205229407,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 31.10.2022 № 08/231-1436/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» від 16.04.2024 № 160424 (вх. № 08/14617 від 17.04.2024) стосовно внесення змін до проєкту рішення, а саме: поновити договір оренди на 15 років та виправити помилку у проєкті рішення, зазначивши правильний номер договору оренди «63-6-0429».* *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин **16.10.2024** розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Катерини Кириченко.* ***Виноситься на повторний розгляд**, оскільки відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення.* *Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.*
78.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Магакян Вардухі Гагіковні в оренду земельної ділянки для

	обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149-Г у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **598643860,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1833/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.12.2024 № 08/226-2095 (вх. № 08/51723 від 11.12.2024).*
79.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 у Голосіївському районі міста Києва» *(справа № **544943918,** доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1826/ПР).* *Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.* *До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:* *- Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 09.12.2024 № 08/226-2092 (вх. № 08/51725 від 11.12.2024);* *- лист Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.12.2024 № 064-18833 (вх. № 08/53772 від 27.12.2024) стосовно опрацювання проєкту рішення.*
80.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787» *(справа № **639000555**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 18.08.2023 № 08/231-1005/ПР).* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань охорони здоров'я, сім'ї та соціальної політики.* *Проєкт рішення **підтриманий** постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини* *На ім'я Київського міського голови Кличка В. В. надійшло звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» від 24.10.2024 № 24/1 (вх. № 41849 від 25.10.2024), в якому зазначено, що орендарю на праві приватної власності належить будівля закладу охорони здоров'я, яка розташована на орендованій земельній ділянці. У вказаній будівлі закладу охорони здоров'я надаються медичні послуги населенню, у тому числі військовослужбовцям, з питань реконструктивної хірургії обличчя та тіла від травм, спричинених війною, а також з проханням повідомити про стан, в якому перебуває питання поновлення договору оренди та орієнтовний строк, в який орендар може очікувати запрошення на підписання поновленого договору оренди земельної ділянки.*
81.	Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 26 березня 2010 року № 66-6-00556, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «ЕСКАЛІБУР » *(справа № **729667054,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 15.06.2020 № 08/231-1461/ПР).*

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Справа № 4000058728 П.6.4.1.

Заступник міського голови - секретар
Київської міської ради

Терентьєву М.О.
Окопному О.Ю.
Товмасяну В.Р.

Прошу розглянути в установленому порядку.

Долгополовій Ю.М.
Юнаковій С.М.

ВОЛОДИМИР БОНДАРЕНКО

4 жовтня 2024 р.
№ 38736

Київський міський голова

До листа ТОВ "К-Б-К" від 02.10.2024 № 49

Бондаренку В.В.

Прошу розглянути в установленому законодавством порядку.

В. КЛИЧКО

4 жовтня 2024 р.
№ 38736

С01

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «К-Б-К»
м.Київ, вул.Новопирогівська , 56, код ЄДРПОУ 33097730, інн.330977326503
р\р UA883226690000026005300060265 в Філія – Головне управління по м. Києву та Київській обл. АТ «Ощадбанк» "МФО 322669
тел./факс 259-56-26

Вих. № 49 від 02.10.2024р.
На № _____ від _____

Київському міському голові Кличку В.В.
вул.Хрещатик, 36, м.Київ, 01044

Київська міська державна адміністрація
03.10.2024 № 38736

Шановний Віталію Володимировичу!

Товариство з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» (далі - Товариство) засвідчує щиру повагу до Вас та звертається з приводу наступного.

Товариство є добросовісним орендарем земельних ділянок площею 8,8876 га з кадастровим номером 8000000000:90:118:0008 та площею 0,0279 га з кадастровим номером 8000000000:90:118:0200 на вул. Новопирогівській, 56 у Голосіївському районі м. Києва, відповідно до договору оренди земельних ділянок від 06.05.2010 № 79-6-00755 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди від 25.04.2019, зареєстрованого в реєстрі за № 115), укладеного між Київською міською радою та Товариством на підставі рішення Київської міської ради від 17.09.2009 № 239/2308 (з урахуванням рішення Київської міської ради про поновлення від 06.06.2018 № 922/4986) (далі – Договір оренди).

На виконання вимог п.11.7 Договору оренди Товариство завчасно (більше ніж за чотири місяці до закінчення терміну оренди), а саме **22.12.2023** звернулось до Київської міської ради з відповідним листом-повідомленням про поновлення договору оренди земельних ділянок (справа № 400058728 від 22.12.2023).

Термін дії Договору оренди закінчився **25.04.2024** року.

Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 (далі – Порядок) передбачено, що Департамент земельних ресурсів розглядає лист-повідомлення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки у десятиденний термін та готує проект рішення Київської міської ради про поновлення договору оренди земельної ділянки або відмову у поновленні договору та пояснювальну записку до нього.

Разом з цим, Департаментом земельних ресурсів лише **09.07.2024**, з порушенням більше ніж на пів року термінів розгляду листів-повідомлень щодо поновлення договору оренди земельної ділянки, визначених Порядком, підготовлено та передано на розгляд до Київської міської ради відповідний проект рішення «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» договору оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд товариств на вул. Новопирогівській, 56 у Голосіївському районі м. Києва» (№ 08/231-971/ПР від 05.07.2024) (далі – Проект рішення).

За офіційною інформацією, наявною на сайті Київської міської ради у розділі «Нормотворча діяльність», станом на 01.10.2024 проект рішення Київської міської ради № 08/231-971/ПР від 05.07.2024 перебуває на розгляді профільної Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин, а також Постійної комісії Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами та Постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

Статтею 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (далі – Регламент), передбачено що Постійні комісії Київради (окрім профільної) мають розглянути проект рішення Київської міської ради

протягом 20 календарних днів з моменту реєстрації проекту рішення в управлінні організаційного та документального забезпечення діяльності Київради, а Профільна постійна комісія Київради - протягом 35 календарних днів, з моменту реєстрації проекту рішення Київради в управлінні організаційного та документального забезпечення діяльності Київради.

Наразі Проект рішення не розглянутий жодною Постійною комісією Київської міської ради, що є порушенням вимог Регламенту.

Враховуючи вищевикладене, з метою недопущення подальшого порушення права Товариства на своєчасне поновлення Договору оренди, прошу Вашого, шановний Віталію Володимировичу, сприяння у дотриманні структурними підрозділами Київської міської ради термінів розгляду Проекту рішення та найскорішого включення його до порядку денного пленарного засідання Київської міської ради.

Ще раз засвідчую Вам свою повагу та сподіваюсь на позитивному вирішенні викладеного питання..

З повагою,

Директор **Віктор БЕЗПЕЧНИЙ**

Україна * Товариство з обмеженою відповідальністю * м. Київ
«К-Б-К»
Ідентифікаційний код 33097730

Справа № 400058728
Д.6.4.1.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «К-Б-К»
м.Київ, вул.Новопирогівська , 56, код ЄДРПОУ 33097730, інн.330977326503
р\р UA883226690000026005300060265 в Філія – Головне управління по м. Києву та Київській обл. АТ «Ощадбанк» "МФО 322669
тел./факс 259-56-26

Вих. № 1 від 23.01.2025
На № _____ від _____

Київська міська рада
23.01.2025 № **08/2511**

Голові Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин
Терентьєву М.О.

Шановний Михайле Олександровичу!

Товариство з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» (далі - Товариство) засвідчує щиру повагу до Вас та звертається з приводу наступного питання.

На розгляді Київської міської ради з 05.07.2024 (тобто вже більше ніж пів року) перебуває проект рішення «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» договору оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд товариств на вул. Новопирогівській, 56 у Голосіївському районі м. Києва» (№ 08/231-971/ПР від 05.07.2024, справа № 400058728), яким передбачено поновити Товариству **на 10 років** договір оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755 кадастрові номери: 8000000000:90:118:0008 площею 8,8876 га; 8000000000:90:118:0200 площею 0,0279 га.

При цьому звертаємо Вашу увагу, що відповідний лист-повідомлення про поновлення договору оренди земельних ділянок Товариством подано ще 22.12.2023.

Таким чином, питання поновлення Товариству договору оренди земельних ділянок не розглядається Київською міською радою вже більше року без поважних на то причин. Зважаючи на те, що Товариство є добросовісним орендарем земельних ділянок починаючи з 2010 року – своєчасно та в повному обсязі сплачує орендну плату за зазначені земельні ділянки, використовує їх за цільовим призначенням без порушень земельного законодавства, таке зволікання порушує права Товариства на належне оформлення права користування земельними ділянками кадастрові номери: 8000000000:90:118:0008 площею 8,8876 га; 8000000000:90:118:0200 площею 0,0279 га.

Враховуючи вищевикладене, оскільки нормами Земельного кодексу України не встановлено мінімального терміну оренди земельної ділянки, а натомість визначено максимальний строк в 50 років, з метою зменшення навантаження на Київську міську раду, а також затрат часу Товариства на процедуру поновлення договору оренди земельних ділянок, прошу Вас під час розгляду проекту рішення київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» договору оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд товариств на вул. Новопирогівській, 56 у Голосіївському районі м. Києва» (№ 08/231-971/ПР від 05.07.2024, справа № 400058728) внести до нього відповідні правки щодо терміну поновлення, а саме вказати:

«1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «К-Б-К» **на 25 років** договір оренди земельних ділянок від 06 травня 2010 року № 79-6-00755……».

Ще раз засвідчую Вам свою повагу та сподіваюсь на позитивному вирішенні викладеного питання.

З повагою,
Директор **Віктор БЕЗПЕЧНИЙ**

067-550-01-78

П.6.4.2. Справа № 593105392

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

19.12.06.2024 № 08/226-2251

На № 08/231-1937/ПР від 12.12.2024

Київська міська рада
20.12.2024 № 08/52962

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 № 08/231-1937/ПР «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» договору оренди земельної ділянки від 16 січня 2007 року № 72-6-00394 для експлуатації та обслуговування гаража на вул. Лінійній, 15 у Солом'янському районі м. 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.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України.

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки: території промислові (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення - 11.02.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 06.12.2024 № ДК/255-АО/2024 на земельній ділянці розміщується комплекс нежитлових приміщень,

які використовуються як гаражі. У межах ділянки розміщена автомобільна парковка, споруда охорони та адміністративне приміщення. Ділянка огороджена частково металевим парканом.

Відповідно до інформації Державного реєстру речових прав на нерухоме майно приватному акціонерному товариству «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» (далі – Товариство) на праві приватної власності належить нежитлова будівля гаража загальною площею 669,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1380578880000, номер відомостей про речове право 22862381 від 12.10.2017).

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 189 883 грн 88 коп. (3%) на рік.

Проєкт рішення передбачає поновлення з 17 січня 2022 року приватному акціонерному товариству «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 16 січня 2007 року № 72-6-00394 для експлуатації та обслуговування гаража на вул. Лінійній, 15 у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:221:0003; площа 0,1810 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 593105392).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

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.

За правилами частин першої, п`ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина

6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126^1 Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126^1 Земельного кодексу України, що пов`язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов`язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановах від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

2.2. У пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено таке:

«*Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 07.07.2005 № 500/3076 передавалась в довгострокову оренду на 15 років Товариству для експлуатації та обслуговування гаража (договір оренди земельної ділянки від 16.01.2007 № 72-6-00394). Термін оренди за договором 16.01.2022.*». Отже строк дії договору закінчився 15.01.2022.

Як вже зазначалося, проєкт рішення передбачає поновлення Товариству на 10 років договір оренди від 16 січня 2007 року № 72-6-00394 для експлуатації та обслуговування гаража на вул. Лінійній, 15 у Солом'янському районі м. Києва, у той час як відповідно до рішення Київської міської ради від 07.07.2005 № 500/3076 земельна ділянка передавалась в довгострокову оренду на 15 років.

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126^1 Земельного кодексу України.

Отже, реалізація переважного права орендаря, з огляду на внесення змін до істотних умов договору оренди земельної ділянки (поновлення на інший строк, ніж був укладений) полягає в укладенні договору на новий строк, який обчислюється від дати його укладення, що узгоджується з правовим висновком Великої Палати Верховного Суду, викладеним у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21, згідно з яким Верховний Суд виснував, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії

договору. З огляду на викладене календарна дата, зазначена у пункті першому проєкту рішення, має бути приведена у відповідність до зазначеного висновку Великої Палати Верховного Суду.

2.3. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 16 січня 2007 року № 72-6-00394, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 16 січня 2007 року № 72-6-00394 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Щодо визначення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов`язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов`язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об`єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов`язково визначаються об`єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов`язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов`язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного

податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов`язковими до виконання на відповідній території, зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов`язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб`єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановах: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановах від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов`язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1937/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради за умови врахування викладеного.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

К.6.4.3. Справа 52384461

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

20.12.2024 № 08/226-2265 На № 08/231-1944/ПР від 12.12.2024

Київська міська рада
23.12.2024 № **08/53249**

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 № 08/231-1944/ПР «Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини на вул. Нововокзальній, 41 у Солом'янському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», Закону 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 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 до території комунально-складської (існуючої).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 07.09.2017, номер відомостей про речове право 22218809 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.12.2024 № 407626763). Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

На земельній ділянці розташовані будівлі, які перебувають у власності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА», а саме:

- нежитлова будівля, літ. «А» загальною площею 6640,9 кв. м;
- нежитлова будівля, літ. «Б» загальною площею 135,1 кв. м;
- нежитлова будівля, літ. «В» загальною площею 40,5 кв. м.

Право власності на майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.02.2024, номери відомостей про речове право 53555693, 53555725 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.12.2024 №№ 407627565, 407627770).

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

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 418 178 грн 15 коп. (3 %).

Земельна ділянка на підставі рішення Київської міської ради від 18.10.2007 № 1011/3844 передана у короткострокову оренду на 5 років закритому акціонерному товариству «Київська трикотажна фабрика «Роза» для експлуатації та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини (договір оренди земельної ділянки від 26.11.2008 № 72-6-00548).

На підставі висновку постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування до протоколу засідання № 5 від 28.03.2017 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 5 років (угода про поновлення договору оренди земельної ділянки від 07.09.2017 № 306).

Строк дії договору оренди земельної ділянки від 26.11.2008 № 72-6-00548 (зі змінами) закінчився 07.09.2022. Рішення про поновлення зазначеного договору оренди земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

Проєктом рішення передбачається передати ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3737 га (кадастровий номер 8000000000:72:175:0054) для експлуатації

та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Нововокзальній, 41 у Солом'янському 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 лютого 2024 року, номери відомостей про речове право 53555693, 53555725) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 10 грудня 2024 року № 60178-009159451-031-03, справа № 523844611).

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 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.

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 11.12.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних

будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком.

Таким чином, надання в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

2.2. 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 комунально-складської (існуючої).

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 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**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 11.02 «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено, що 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 підприємству для експлуатації та обслуговування будівлі ремонтно-механічного цеху та складу сировини, 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає його змісту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці***.

2.4. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2008 року № 72-6-00548 (зі змінами) до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення зазначеного підпункту 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 2.8 пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ТРИКОТАЖНА ФАБРИКА «РОЗА» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2008 року № 72-6-00548 (зі змінами) до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.5. Пунктом 2.6 пункту 2 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 11.12.2024) 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».***

2.6. Приписи пункту 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 12.12.2024 № 08/231-1944/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.4. Справа 407442648

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

Київська міська рада
20.12.2024 № **08/53017**

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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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 III 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. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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

Я.6.4.5 Справа 683234405

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

27.12.2024 № 08/226-2340

На № 08/231-1982/ПР від 25.12.2024

Київська міська рада
01.01.2025 № **08/7**

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 25.12.2024 № 08/231-1982/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ОБОЛОНСЬКА НАБЕРЕЖНА 19» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Оболонська набережна, 19, корпуси 2, 3, 4, 5 в Оболонському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 122, 123 Земельного кодексу України, 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 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 (на розрахунковий період) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.12.2024 № 055-13627).

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

На земельній ділянці розташовані 2, 3, 4, 5 корпуси багатоквартирного житлового будинку № 19 по вул. Оболонська набережна в Оболонському районі м. Києва, управління яким здійснює ОСББ «Оболонська набережна 19» (акт прийому-передачі житлового будинку та технічної документації на багатоквартирний житловий будинок за адресою м. Київ, вул. Оболонська набережна, буд. 19, корпус 5 № 1 від 09.09.2024, акт прийому-передачі житлового будинку та технічної документації на багатоквартирний житловий будинок за адресою м. Київ, вул. Оболонська набережна, буд. 19, корпус 2, 3, 4 № 1 від 23.10.2023).

Земельна ділянка площею 0,6764 га (кадастровий номер 8000000000:78:094:0088) на вул. Оболонська набережна, 19 в Оболонському районі міста Києва сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 107/9915 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:094 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:094:0088).

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: 11 583 грн 16 коп. (1%).

Проєктом рішення передбачається надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ОБОЛОНСЬКА НАБЕРЕЖНА 19», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,6764 га (кадастровий номер 8000000000:78:094:0088) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-

розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Оболонська набережна, 19, корпуси 2, 3, 4, 5 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 14 листопада 2024 року № 69081-009102512-775-39, справа № 683234405.

На теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

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 Генеральним планом міста Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:094:0088 за функціональним призначенням відноситься до території житлової забудови багатоповерхової (на розрахунковий період).

Варто зазначити, що відповідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розрахунковий період – це відрізок часу

щодо планування населених пунктів та інших територій, що характеризується розрахунковими параметрами та показниками територіального, соціально-економічного розвитку, розвитку соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури та природно-ландшафтного комплексу тривалістю 15 - 20 років.

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:

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,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури)» 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. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 10.12.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:094:0088, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0614 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,1208 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0053 га) та ін.

Надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ОБОЛОНСЬКА НАБЕРЕЖНА 19» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Оболонська набережна, 19, корпуси 2, 3, 4, 5 в Оболонському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 2.5 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки підприємству для експлуатації та обслуговування медичного закладу, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 25.12.2024 № 08/231-1982/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради, за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4.6. Справа 591705195

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

19.12.06.2024 № 08/226-2250

На № 08/231-1933/ПР від 12.12.2024

Заступнику міського голови – секретарю Київської міської ради Володимиру БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
06.01.2025 № **08/156**

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 № 08/231-1933/ПР «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ВФ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2008 року № 63-6-00520 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування будівель автомобільного господарства на вул. Архітектора Вербицького, 1-з у Дарницькому районі м. 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України.

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки: території комунально-складські (існуючі) та частково вулиць і доріг.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 13.01.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 28.11.2023

№ ДК/247-АО/2023 на земельній ділянці розміщується декілька адміністративних будівель, ангар для зберігання автомобілів. Ділянка огороджена та охороняється.

Відповідно до реєстраційного посвідчення № 025147 від 02.02.2006 нежила будівля цеху (літ. Е) площею 875,7 кв. м, блок вентиляторного цеху (літ. У) площею 467,4 кв. м, блок вентиляторного цеху (літ. В) площею 46,7 кв. м, які розташовані по вул. Архітектора Вербицького у Дарницькому районі м. Києва на праві приватної власності належать приватному акціонерному товариству «ВФ УКРАЇНА» (далі – Товариство).

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 276 295 грн 85 коп. (3%) на рік.

Проєкт рішення передбачає поновлення 01 листопада 2023 року приватному акціонерному товариству «ВФ УКРАЇНА» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2008 року № 63-6-00520 (з урахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 17 червня 2011 року № 63-6-00624) для експлуатації та обслуговування будівель автомобільного господарства на вул. Архітектора Вербицького, 1-з у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:158:0117; площа 0,3608 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 13.01; справа № 591705195).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

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.

За правилами частин першої, п`ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України

№ 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126[1] Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126[1] Земельного кодексу України, що пов`язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов`язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору,

існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановах від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

2.2. У пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено таке:

«*Земельна ділянка відповідно до рішень Київської міської ради від 14.06.2007 № 839/1500, від 08.07.2010 № 1175/4613 перебуває в оренді Товариства для експлуатації та обслуговування будівель автомобільного господарства (договір оренди земельної ділянки від 31.10.2008 № 63-6-00520 (з урахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 17.06.2011 № 63-6-00624). Термін оренди за договором до 31.10.2023.*».

Водночас маємо зазначити, що згідно з п. 3 рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 839/1500 земельну ділянку площею 0,36 га було передано Товариству у короткострокову оренду на 1 рік для експлуатації та обслуговування будівель автомобільного господарства на вул. Архітектора Вербицького, 1-з у Дарницькому районі м. Києва у зв'язку з переходом права власності на нежитлові будівлі (договір купівлі-продажу нежитлових будівель від 16.04.2004, акт передачі нежитлових будівель в літерах Е, У, В від майнового комплексу площею 17076,80 кв. м).

На підставі викладеного був укладений договір оренди земельної ділянки від 31.10.2008 № 63-6-00520. Отже строк дії договору закінчився 30.10.2009.

Згодом рішенням Київської міської ради від 08.07.2010 № 1175/4613 вирішено підпункт 3.1 пункту 3 викласти в новій редакції, а саме: «Договір укладено на 15 (п'ятнадцять) років».

На підставі викладеного був укладений договір оренди земельної ділянки від 17.06.2011 № 63-6-00624

Як вже зазначалось, умови запропонованого проєкту рішення передбачають поновлення (не укладення на новий строк) строку договору оренди на 10 років.

Отже, реалізація переважного права орендаря, з огляду на внесення змін до істотних умов договору оренди земельної ділянки (поновлення на інший строк, ніж був укладений) полягає в укладенні договору на новий строк, який обчислюється від дати його укладення, що узгоджується з правовим висновком Великої Палати Верховного Суду, викладеним у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21, згідно з яким Верховний Суд виснував, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору. З огляду на викладене календарна дата, зазначена у пункт перший проєкту рішення, має бути приведена у відповідність до зазначеного висновку Великої Палати Верховного Суду.

2.3. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2008 року № 63-6-00520 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2008 року № 63-6-00520 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Щодо визначення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов`язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов`язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об`єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків

та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов`язково визначаються об`єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов`язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов`язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов`язковими до виконання на відповідній території, зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян,

Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов`язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб`єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановах: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановах від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов`язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1933/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.7. Справа 78585339б

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 № 08/226-2257 На № 08/231-1934/ПР від 12.12.2024

Київська міська рада
26.12.2024 № **08/53700**

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 № 08/231-1934/ПР «Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісної будівлі на вул. Великій Васильківській, 28 (літ. Б) 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 метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», Закону 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 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 до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.09.2024 № 055-9187).

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

На земельній ділянці розташована частина нежилого будинку - офісу (літера Б) загальною площею 516 кв. м, який перебуває у власності ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.12.2019, номер відомостей про речове право 34914243) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 09.12.2024 № 407112074).

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 270 107 грн 79 коп. (5 %).

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно зі статтею 186[1] Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами.

Проєктом рішення передбачається передати ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0156 га (кадастровий номер 8000000000:76:065:0069) для експлуатації та обслуговування офісної будівлі (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Великій Васильківській, 28 (літ. Б) 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 на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23 грудня 2019 року, номер відомостей про речове право 34914243).

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 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.

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 11.12.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

Таким чином, надання в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування офісної будівлі відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

2.2. 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 *житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі).*

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 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**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.10 «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту рішення передбачено, що 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 підприємству для експлуатації та обслуговування офісної будівлі, 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 3.8 пункту 3 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.***

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

Підпунктом 3.10 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення зазначеного підпункту 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 3.10 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством підпункту 3.10 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».

2.5. Відповідно до інформації з витягу з Державного земельного кадастру від 20.11.2024, на земельну ділянку зареєстровано ряд обмежень у її використанні, зокрема такі:

- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (0,0156 га);
- Історичні ареали населених місць (0,0326 га);

Також відповідно до листів Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.09.2011 № 4465, Міністерства культури України від 10.05.2012 № 22-1033/35, Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.06.2016 № 060-4122 земельна ділянка розташована:

- у Центральному історичному ареалі міста;
- в зоні регулювання забудови I категорії.

- в безпосередній близькості до пам'ятки архітектури місцевого значення – будинку прибуткового по вул. Червоноармійській, 28.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (*охоронні зони*, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

У межах зон охорони забороняється проведення:

робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних

ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам`яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов`язковими умовами: *на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов`язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам`яток історії та культури.*

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам`яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, використання ПРИВАТНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» земельної ділянки має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з підпунктами 3.5, 3.6, 3.9 пункту 3 проєкту рішення.

2.6. Приписи пункту 6 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 випливає 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 проєкту рішення.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 12.12.2024 № 08/231-1934/ПР потребує доопрацювання з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Д.6.4.8 · Справа 187 1468 73

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 № 08/226-2254 На № 08/231-1925/ПР від 11.12.2024

Київська міська рада
27.12.2024 № **08/53783**

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 11.12.2024 № 08/231-1925/ПР «Про поділ земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0029) та передачу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0061) в оренду громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком на вул. Віктора Некрасова, 3 у Подільському 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 Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», 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 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 промисловості (існуючі).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:91:064:0061) розташована нежитлова будівля літ. А9/2, загальною площею 457,7 кв. м, яка на праві власності належить громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі на підставі договору дарування від 12.04.2024 № 626, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2911631880000, дата державної реєстрації 12.04.2024, номер відомостей про речове право 54550948 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 05.12.2024 № 406859073).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі, за умови виконання пункту 3 проєкту рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0298 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0061) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (код виду цільового призначення – 11.02) на вул. Віктора Некрасова, 3 у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12 квітня 2024 року, номер відомостей про речове право 54550948) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 28 листопада 2024 року № 72122-009134502-031-03, справа № 487446873.

На теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Пунктом 1 проєкту рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо та об'єднання земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0029), яка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, м. Київ, район Подільський, вул. Некрасова Віктора, 3 (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком), якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,0298 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0061);
- площею 2,8627 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0060).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:064:0029) сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 91:064 з кодом виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних

будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 91:064, обмеженого вул. Північно-Сирецького у Подільському району м. Києва затверджена рішенням Київської міської ради від 18.05.2023 № 6370/6411.

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 (частина перша статті 79[1] Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок згідно з цією статтею Земельного Кодексу України здійснюється, серед іншого, ***шляхом поділу чи об'єднання*** раніше сформованих земельних ділянок.

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*. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (частина шоста, сьома статті 79[1] Земельного кодексу України).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру земельні ділянки (кадастрові номери: 8000000000:91:064:0061; 8000000000:91:064:0060) мають категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком.

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:064:0029, зміна цільового призначення вищезазначених земельних ділянок не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

Постанова від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 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.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

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.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

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.

Таким чином, *затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки відповідає вимогам земельного законодавства.*

2.2. 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 8000000000:91:064:0061 *за функціональним призначенням відноситься до території промисловості (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 промисловості:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території промислових підприємств	08.01; 11.01; **11.02**; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком» 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.

2.3. 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 в розділі Державного земельного кадастру «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки», наданий до матеріалів проєкту рішення (відображений у витягу від 03.12.2024) зареєстроване єдине обмеження у вигляді «Санітарні зони, відстані, розриви», площа на яку поширюється дія обмеження 0,0298 га. Будь-які інші 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».*

2.4. Підпунктом 3.7 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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.

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

Підпунктом 3.8 встановлено обов'язок громадянина сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 3.8 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 3.8 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати громадянину Турецької Республіки Догану Неджмі добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання громадянином Турецької Республіки Догану Неджмі підпункту 3.8 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».

2.6. Приписи пункту 6 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 випливає 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 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/231-1925/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П. 6.4.9. Справа 62729391б

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 № 08/226-2228

На № 08/231-1907/ПР від 10.12.2024

Київська міська рада
19.12.2024 № **08/52767**

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 № 08/231-1907/ПР «Про передачу громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Кудрявській, 7 у Шевченківському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 79^1, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», 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 відноситься до території середньо- та малоповерхової житлової забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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

Земельна ділянка забудована житловим будинком садибного типу (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2772686580000) загальною площею 180,2 кв. м, який перебуває у приватній власності Федоренка М.Т. та Матлавської С.І. на підставі договору про об'єднання об'єктів нерухомого майна від 28.07.2023 № 991 (номери відомостей про право власності 51171517, 51171485 від 28.07.2023, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.11.2024 № 403202291).

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: 7550 грн 87 коп. (0,1%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1444 га (кадастровий номер 8000000000:91:134:0046) для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (код виду цільового призначення – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на вул. Кудрявській, 7 у Шевченківському 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 28 липня 2023 року, номери відомостей про речове право 51171517, 51171485).

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

2.1. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних

торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 12.11.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:134:0046 за функціональним призначенням належить до території середньо- та малоповерхової житлової забудови.

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 середньо- та малоповерхової житлової забудови:

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,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд)» 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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна – житловий будинок садибного типу загальною площею 180,2 кв. м. Відповідно до технічного паспорту нерухомого майна (серія та номер: ТІ01:6235-6135-3180-1178, виданий 27.07.2023) загальна площа забудови становить 296 кв. м, (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2772686580000).

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні становить 1444 кв. м, що понад в 4,8 разів більше за 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 постановах 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, від 08.10.2024 № 910/212/21 та інших.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

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.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:134:0046, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (0,1444 га);

- Зона регулювання забудови (0,1444 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку (0,0006 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0047 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0049 га);
- Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (0,0072 га);
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (0,1444 га);
- Історичні ареали населених місць (0,1444 га) та ін.

Земельна ділянка розташована на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долин р. Дніпра» та в межах пам'ятки археології місцевого значення – Культурний шар Копиріва кінця X-XIII ст. (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.05.2024 № 066/2093).

Відповідно до положень статті 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з частини четвертої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Пам'ятка культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до

розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Кудрявській, 7 у Шевченківському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 3.5 та 3.6 пункту 3 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки громадянам для експлуатації та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 3.8 пункту 3 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

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

Підпунктом 3.9 встановлено обов'язок громадян сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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 проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати громадянам Федоренку Миколі Тимофійовичу та Матлавській Софії Іванівні добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання громадянами Федоренком Миколою Тимофійовичем та Матлавською Софією Іванівною 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».

2.6. Приписи пункту 6 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 випливає 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 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 10.12.2024 № 08/231-1907/ПР потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

П. 6.4.10. Справа № 6176244497

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 № 08/226-2230

На № 08/231-1911/ПР від 10.12.2024

Київська міська рада
19.12.2024 № **08/52887**

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 № 08/231-1911/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Ахматової Анни, 3 у Дарницькому 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 122, 123 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 в межах проспекту Петра Григоренка, вулиць Анни Ахматової, Драгоманова, Ревуцького, проспекту Миколи Бажана у Дарницькому районі міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4092/4133, 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.

Земельна ділянка забудована, розташований багатоповерховий житловий комплекс, який переданий на баланс ОСББ «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» відповідно до акту приймання-передачі житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Анни Ахматової, 3 на баланс ОСББ «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» від 28.02.2015.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:001:0052 (код виду цільового призначення – 02.10) сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:001, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 109/9917.

Відповідно до витягу з протоколу № 11 загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» за місцезнаходженням: м. Київ, вул. Анни Ахматової, 3 від 11.10.2024 прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:90:001:0052.

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: 5 157 грн 68 коп. (0,03%).

Проєктом рішення передбачається надати об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,4989 га (кадастровий номер 8000000000:90:001:0052) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Ахматової Анни, 3 у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 06 листопада 2024 року № 67052-009084693-031-03, справа № 617624497.

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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 8000000000:90:001:0052 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 відповідає містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури)» 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. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 08.10.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:001:0052, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Поверхня обмеження забудови (0,4989 га);
- Смуга повітряних підходів (0,4989 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0161 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (0,1283 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0368 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку (0,0271 га) та ін.

Відповідно до пункту 96 частини першої статті 1 Повітряного кодексу України смуга повітряних підходів – ділянка приаеродромної території встановлених розмірів, прилегла до кінця злітно-посадкової смуги, над якою повітряні судна здійснюють початковий етап набирання висоти під час зльоту та кінцевий етап зниження під час заходу на посадку. Смуга повітряних підходів є

проекцією на поверхню землі обмежувальних поверхонь зльоту та заходу на посадку.

Будівлі і природні об'єкти, розташовані на приаеродромній території, не повинні становити загрози для польотів повітряних суден (частина перша статті статті 69 Повітряного кодексу України).

На приаеродромній території запроваджується особливий порядок здійснення діяльності, яка може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження. До такої діяльності належать:

1) будівництво, вибухові роботи;

2) діяльність, що сприяє скупченню птахів;

3) установлення радіовипромінювальних пристроїв;

4) роботи, пов'язані з використанням лазерних пристроїв, що можуть випромінювати у повітряний простір;

5) роботи, пов'язані із запуском ракет, метеорологічних радіозондів та куль-пілотів;

6) діяльність, пов'язана з польотами літальних апаратів, з викидами диму та газів, що можуть погіршувати видимість у районі аеродрому;

7) будівництво високовольтних повітряних ліній, висадка та вирощування дерев або зелених насаджень.

Згідно з частиною третьою статті 69 Повітряного кодексу України визначення умов забудови (здійснення будівництва) та використання землі на приаеродромній території здійснюється під час планування територій шляхом розроблення та затвердження містобудівної документації відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з урахуванням обмежень використання приаеродромної території (поверхонь обмеження перешкод, зон обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму, захисних зон аеронавігаційного обладнання, а також обмежень, пов'язаних із заходженням на посадку та вильотом на аеродромі, використанням зон для виконання навчально-тренувальних та інших видів польотів).

Таким чином, надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Ахматової Анни, 3 у Дарницькому районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 2.6 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 2.8 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ПОЗНЯКІВСЬКИЙ» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з

об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 2.8 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 10.12.2024 № 08/231-1911/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради, за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Д.6.4.11 Справа 624083951

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

10.01.2025 № 08/226-339 На № 08/231-2007/ПР від 31.12.2024

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2616**

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 31.12.2024 № 08/231-2007/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд на просп. Лобановського Валерія, 190 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», Закону 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 міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за

функціональним призначенням відноситься частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) та частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 10.02.2023 № 399/0/12-53/12-03-23, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельні ділянки не входять до зеленої зони. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

На земельній ділянці розташована будівля котельні лазні (літ. «Б») загальною площею 162,1 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.03.2017, номер відомостей про речове право 19621544) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.12.2024 № 408214231).

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

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 **196 299 грн 99 коп. (5 %).**

Проєктом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд за адресою: проспект Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:144:0043) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10, заява ДЦ від 12 грудня 2024 року № 72138-009167327-031-03, справа № 624083951).

Пунктом 2 проєкту передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0619 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0043) для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на просп. Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22 березня 2017 року, номер відомостей про речове право 19621544).

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 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.

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 16.12.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

Проєктом рішення передбачено надати земельну ділянку в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд (будівля котельні лазні).

2.2. 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 правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд.

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 для території громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; **03.10**; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 *(в частині поштових відділень);* 03.07; 03.12; 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);* 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.10 «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» відповідає функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення частина земельної ділянки площею 0,0034 га розташована в межах червоних ліній.

Відповідно до листа Міністерства культури та інформаційної політики України від 11.05.2023 № 06/35/4344-23 земельна ділянка розташована у Центральному історичному ареалі міста.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), на земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:79:144:0043, встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Території в червоних лініях (0,0034 га);
- Історичні ареали населених місць (0,0619 га) та ін.

Оскільки частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній, маємо наголосити, що 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 відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» *історичні ареали населених місць* – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам`яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними,

історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов`язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов`язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам`яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам`яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, ***використання товариством земельної ділянки має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цієї земельної ділянки та положенням законодавства, в т.ч. про охорону культурної спадщини, що корелюється з приписами підпунктів 3.6, 3.9, 3.10 пункту 3 проєкту рішення.***

2.4. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству, що міститься в матеріалах, що надійшли на розгляд до управління, товариству належать на праві власності будівля котельні лазні (літ. «Б») загальною площею 162,1 кв. м

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати товариству становить 619 кв.м, що в 3,8 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 постановах 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**.

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

Підпунктом 3.8 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 існуючих будівель та споруд, 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 3.8 пункту 3 проєкту рішення не відповідає його змісту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

2.6. Підпунктом 3.11 проєкту рішення встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 3.11 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 3.11 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством підпункту 3.11 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 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 випливає 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 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 31.12.2024 № 08/231-2007/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

А.6.4.12 Справа 651703937

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

10.01.2025 № 08/226-347 На № 08/231-2008/ПР від 31.12.2024

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2598**

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 31.12.2024 № 08/231-2008/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд на просп. Лобановського Валерія, 190 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», Закону 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 міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території вулиць і

доріг та частково до території житлової забудови багатоповерхової (існуючої) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 10.02.2023 № 398/0/12-53/12-03-23, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельні ділянки не входять до зеленої зони. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

На земельній ділянці розташовані будівля загальною площею 427,7 кв. м, частина будівлі лазні (літ. «А») загальною площею 1679,9 кв. м та будівля гаражу (літ. «В») загальною площею 105,1 кв. м, які перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.04.2024, номер відомостей про речове право 54816229, 22.03.2017, номер відомостей про речове право 19621544) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.12.2024 №№ 408214624, 408214231).

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

Земельна ділянка межує із земельною ділянкою площею 0,7288 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0060) на просп. Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі м. Києва, яка на підставі рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1749/9715 передана в оренду на 10 років ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» з кодом виду цільового призначення: 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

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 **607 428 грн 62 коп. (5 %).**

Проєктом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд за адресою: проспект Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:144:0045) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 12 грудня 2024 року № 72138-009167382-031-03, справа № 651703937).

Пунктом 2 проєкту передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3068 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0045) для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку

з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на просп. Лобановського Валерія, 190 у Голосіївському районі міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22 березня 2017 року, номер відомостей про речове право 19621544, 30 квітня 2024 року, номер відомостей про речове право 54816229).

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 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.

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 16.12.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Проєктом рішення передбачено надати земельну ділянку в оренду для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд (будівля лазні, гараж).

2.2. 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 правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території вулиць і доріг та частково до території житлової забудови багатоповерхової (існуючої).

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
території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; **02.10**; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 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)*; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином, **заявлена ініціатива лише частково відповідає містобудівній документації, зокрема не відповідає за переважним функціональним призначенням (території вулиць і доріг), однак передбачена в межах другого**

функціонального призначення, яке частково поширюється на цю земельну ділянку згідно з Генпланом (території житлової забудови багатоповерхової).

2.3. Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення частина земельної ділянки площею 0,0832 га та 0,0100 га розташована в межах червоних ліній.

Відповідно до листа Міністерства культури та інформаційної політики України від 11.05.2023 № 06/35/4345-23 земельна ділянка розташована у Центральному історичному ареалі міста.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), на земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:79:144:0045, встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Території в червоних лініях (0,0832 га та 0,0100 га);
- Історичні ареали населених місць (0,3068 га) та ін.

Оскільки частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній, маємо наголосити, що 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 відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» *історичні ареали населених місць* – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам`яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов`язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов`язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам`яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам`яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, ***використання товариством земельної ділянки має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цієї земельної ділянки та положенням законодавства, в т.ч. про охорону культурної спадщини, що корелюється з приписами підпунктів 3.6, 3.9, 3.10 пункту 3 проєкту рішення.***

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

Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством.

Разом з тим *проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування існуючих будівель та споруд, 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 3.8 пункту 3 проєкту рішення не відповідає його змісту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

2.5. Підпунктом 3.11 проєкту рішення встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 3.11 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 3.11 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДК ІНВЕСТСИСТЕМ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту

набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством підпункту 3.11 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».

2.6. Приписи пункту 6 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 випливає 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 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 31.12.2024 № 08/231-2008/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.13. Справа 525244702

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

18.12.2024 № 08/226-2241 На № 08/231-1936/ПР від 12.12.2024

Київська міська рада
19.12.2024 № **08/52885**

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 № 08/231-1936/ПР «Про передачу громадянці Горобець Людмилі Петрівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Мрії, 17-б у Святошинському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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 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 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 відноситься до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту

містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.02.2020 № 1622/0/12-53/12-03-20).

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).

Земельна ділянка забудована нежилою спорудою (магазин) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3048939680000) загальною площею 197,6 кв.м, яка належить на праві власності Горобець Людмилі Петрівні (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22 листопада 2024 року, номер запису про право власності: 57683847).

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 282 093 грн 23 коп. на рік (5%).

Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:385 з кодом виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:385, обмеженого вул. Туполєва Академіка, вул. Садова, 1, вул. Садова 2 та вул. Малосадова у Святошинському районі м. Києва, затверджена рішенням Київської міської ради від 08.02.2024 № 7741/7782.

Проєктом рішення передбачається передати громадянці Горобець Людмилі Петрівні, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,1229 га (кадастровий номер 8000000000:75:385:0021) для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Мрії, 17-б у Святошинському районі міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22 листопада 2024 року, номер відомостей про речове право 57683847).

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 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 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 09.12.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Проєктом рішення передбачено передати земельну ділянку для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.2. 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 громадських будівель та споруд.*

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 громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08.	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 *(в частині поштових відділень);* **03.07**; 03.12; 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);* 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно громадянину належить на праві власності *нежила споруда (магазин) загальною площею 197,6 кв.м.*

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати громадянці Горобець Людмилі Петрівні становить 1229 кв. м, що більш ніж в 6 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 постановах 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**.

2.4. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено, що у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим *проєктом 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.***

2.5. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 встановлено обов'язок громадянина сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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 2.8 пункту 2 до даного проєкту 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 проєкту 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 третій проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання громадянином Жаворонковим Олексієм Вікторовичем підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.6. Приписи пункту 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 08/231-1936/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4.14 Справа 5654444 23

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

02.09.2024 № 08/226-1186 На № 08/231-1254/ПР від 30.08.2024

Заступникові міського голови – секретарю Київської міської ради Володимирові БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
05.09.2024 № **08/34438**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на земельну ділянку.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташовані земельні ділянки, 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 відноситься переважно до комунально-складської території, частково до території громадських будівель та споруд, частково до території

спецпризначення та частково до території вулиць і доріг (в межах червоних ліній) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2024 № 055-3532).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.11.2023, номер відомостей про речове право 52762219 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.07.2024 № 388772330). Земельні ділянки не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці розташований майновий комплекс загальною площею 5032,6 кв. м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.07.2018, номер відомостей про речове право 27003397, (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.08.2024 № 390865940).

Складові частини майнового комплексу:

- будівля прохідної, загальною площею 29,3 кв. м (літера «В»);
- будівля механічної дільниці, загальною площею 1274,6 кв. м (літери «Г», «Д»);
- будівля збиральної дільниці, загальною площею 1821,6 кв. м (літера «Е»);
- заготівельна дільниця, загальною площею 974,4 кв. м (літера «Ж»);
- склад збирального цеху № 2, загальною площею 932,7 кв. м (літери «З», «И»).

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: 575 474 грн 22 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 1,1951 га (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу) на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10 липня 2018 року, номер запису про речове право 27003397) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних

комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 18 липня 2024 року № 66040-008818445-031-03, справа № 565444423.

Земельна ділянка площею 1,1951 га (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016) на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобниць і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Рішенням Київської міської ради від 02.11.2023 № 7212/7253 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 69:115.

Рішення про передачу зазначеної земельної ділянки у власності або користування будь-яким особам Київська міська рада за поданням Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) не приймала.

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

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 інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходиться майновий комплекс, загальною площею 5032 кв. м.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі, зокрема,

розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» становить 11951 кв. м, що понад в 2 рази більше за 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 постановах 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 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.**

Разом з тим звертаємо увагу, що судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановах Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.

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 земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до комунально-складської території, частково до території громадських будівель та споруд, частково до території спецпризначення та частково 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 для комунально-складської території, громадських будівель та споруд, території спецпризначення та до території вулиць і доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
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
Території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 13.02 *(в частині поштових відділень)*; 03.07; 03.12; 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території)*; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*
Території спецпризначення	08.01; 03.18; 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	07.07; 11.0

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» ч. 1 ст. 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.

Згідно інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення, земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016) розташована в межах червоних ліній.

Разом з тим зазначаємо, що відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» 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.*

Відповідно до ч. 4 ст. 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 08.08.2024) обмеження у вигляді «червоних ліній» не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі.

Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.9 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.9 пункту 2 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 2.9. пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

Приписи пункту 5 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 випливає 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 наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків щодо приведення його у відповідність до положень законодавства та практики Верховного Суду.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.14 Справа 565444423

Керуючий справами

Терентьєву М.О.

Шановний Михайле Олександровичу!

Прошу опрацювати в установленому порядку.

Долгополовій Ю.М.
Майорову Є.В.
Пелих В. М.

ЄВГЕН СИТНІЧЕНКО

30 грудня 2024 р.
№ 08/53963

ТОВ «Свої Хаб»

ЄДРПО 39929290

03190, м. Київ, вул. Толбухіна, 43

р/р UA823217230000026009011005746

МФО 321723

ПАТ «БТА Банк», м. Київ

Вих №20 від 27 грудня 2024р.

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Заява

Товариство з обмеженою відповідальністю «Свої Хаб» просить Вас при розгляді питання щодо передачі в оренду земельної ділянки (справа №565444423, кадастровий номер 8000000000:69:115:0016, площею 1,1951 га., адреса: бул. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі м. Києва) внести зміни до строку, на який передається земельна ділянка у користування (оренду), змінивши строк оренди з 10 років на 15 років.

Крім того, просимо внести зміни до пункту 2.9 проекту рішення та викласти в такій редакції: «2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів.»

З повагою,

Директор _____ /Ю.А. Верховод/

СВОЇ ХАБ
39929290

Київська міська рада
30.12.2024 № **08/53963**

Д-6.4.15 Справа 380582556

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

20.11.2024 № 08/226-1822 На № 08/231-1724/ПР від 14.11.2024

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 14.11.2024 № 08/231-1724/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТОРГОВЕЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ГАСТРОНОМ № 387» договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2002 року № 91-6-00049 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 8 у Подільському районі м. 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.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України.

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки: території вулиць і доріг.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з

Київська міська рада
25.11.2024 № **08/47705**

відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – не визначено, код виду цільового призначення - 03.07.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 25.10.2024 № ДК/231-АО/2024 на земельній ділянці розміщується об'єкт нерухомого майна: споруда, яка використовується як магазин будівельних матеріалів.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за товариством з обмеженою відповідальністю «ТОРГОВЕЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ГАСТРОНОМ № 387» (далі – Товариство) не зареєстровані будь-які об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 32 698,76 грн (5%).

Проєкт рішення передбачає поновлення з 18.02.2025 року Товариству на 10 років договору оренди земельної ділянки від 16.07.2002 року № 91-6-00049 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17.02.2020 № 63) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 8 у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:060:0011; площа 0,0126 га; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 380582556).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

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.

За правилами частин першої, п`ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126^1 Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає

сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126^1 Земельного кодексу України, що пов`язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов`язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження

орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановах від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

2.2. Маємо наголосити, що вказана земельна ділянка на підставі рішення Київської міської ради від 02.10.2001 № 41/1475 була надана в користування Товариству в короткострокову оренду на 5 років для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону районі м. Києва.

На підставі викладеного був укладений договір оренди земельних ділянок від 16.07.2002 № 62-6-00440. **Отже строк дії договору закінчився 15.07.2007**.

Згодом на підставі рішення Київської міської ради від 06.12.2018 № 287/6338 «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Торговельне підприємство Гастроном № 387» договору оренди земельної ділянки для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Маршала Гречка, 8 у Подільському районі м. Києва», ухвалене за результатом розгляду звернення Товариства від 10.05.2007 № КОП-0370 про поновлення договору оренди, був укладений договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17.02.2020 № 63.

Наголошуємо, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 виснувала, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору.

З огляду на викладене нескладно дійти висновку, що на підставі рішення Київської міської ради від 06.12.2018 № 287/6338 строк дії договору оренди земельної ділянки міг бути поновленим з 16.07.2007 і був чинним до 15.07.2012 за умови дотримання орендарем строку завчасного повідомлення орендодавця про намір скористатися переважним правом орендаря на поновлення строку дії договору оренди земельних ділянок, визначені як умовами згадуваного договору, так і приписами частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Надаючи експертні висновки до проєктів рішень управління неодноразово наголошувало на необхідності врахування правового висновку, викладеному у постанові Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 у справі № 910/4790/20 (залишена без змін постановою Верховного Суду від 20.06.2023 у

справі № 910/4790/20) за позовом ТОВ «Учбово-спортивний комерційний клуб «Україно» до Київської міської ради про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору виснував (з чим погодився і Верховний Суд) згідно з яким:

«Доводи позивача про те, що його **переважне право на поновлення договору не вичерпало свою дію, не було обмежено в часі і тривало до 2018 року, коли Київською міськрадою було прийняте рішення від 20.11.2018 №87/6138 про поновлення договору**, відхиляються апеляційним господарським судом, оскільки **суперечать зазначеним приписам статті 34 Закону України «Про оренду землі», тому прийняття Київською міськрадою зазначеного рішення не може бути підставою для поновлення договору, дія якого припиналась ще 23.07.2009**.».

Близький за змістом висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22, згідно з яким:

«Беручи до уваги те, **що річний строк дії Договору почав свій перебіг з дати його укладення** (з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та підписання 17.11.2020) **і сплинув <...>**, а **так само припинилось і речове право оренди Товариства на Земельну ділянку** 1».

Отже, як вже згадувалося, реалізація переважного права орендаря на поновлення договору оренди можлива відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», а саме: укладення договору оренди на новий строк.

2.3. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2002 року № 91-6-00049 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2002 року № 91-6-00049 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Щодо визначення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов`язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов`язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об`єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов`язково визначаються об`єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов`язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов`язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов`язковими до виконання на відповідній території, зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської,

районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов`язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб`єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановах: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановах від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов`язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 14.11.2024 № 08/231-1724/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду, а тому не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4.16. Справа 648864335

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

Київська міська рада
17.01.2025 № **08/1491**

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 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 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 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 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.

Проєктом 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 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.

Пунктом 1 проєкту рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. громадянину 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. 79^1 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 проектів 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.

Проєктом 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 постановах 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**.

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 проєкті рішення необхідність надання підприємству земельної ділянки саме такого розміру, який визначений пунктом 2 проєкту рішення.*

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

Разом з тим *проєктом 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 проєкту 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 проєкту 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 проєкту 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 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 випливає 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 проєкту 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

Б.6.4.В Справа 6510040072

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

16.10.2024 № 08/226-1543

На № 08/231-1534/ПР від 07.10.2024

Київська міська рада
18.10.2024 № **08/41326**

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 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 та 8000000000:75:286:0006) РЕЛІГІЙНІЙ ГРОМАДІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ПОМІСНОЇ ЦЕРКВИ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТИЯН-БАПТИСТІВ «ХРАМ СПАСІННЯ» У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА» на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006), які перебувають в користуванні Релігійної громади Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва, вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі м. Києва, з метою подальшого оформлення права постійного користування на новостворену земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79[1], 83, 186 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», 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 до території житлової садибної забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.09.2023 № 2953/0/012/12-03-23).

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

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002 забудована будівлею, загальною площею 2233 кв. м та допоміжними будівлями (літ. Б) площею 246,6 кв. м, (літ. В) площею 400,2 кв. м та (літ. Г) площею 84,5 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 564364680000), що належать на праві власності Релігійній громаді Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.01.2015, номер відомостей про речове право: 8586673).

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (щодо об'єднання земельних ділянок) комунальної власності територіальної громади міста Києва, наданих у користування Релігійній громаді Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі міста Києва кадастрові номери 8000000000:75:286:0005 і 8000000000:75:286:0006, якою передбачено формування однієї земельної ділянки площею 0,2573 га з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04), заява ДЦ від 09 серпня 2024 року № 66116-008871572-031-05, справа № 651004077.

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

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження 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 підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення вбачається, що на замовлення зацікавленої особи (Релігійної громади Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва) на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради В. Прокопіва від 28.05.2020 № 08/11251 та згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.01.2021 № 0570202/2-67 землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006.

Релігійна організація «Релігійна громада Незалежної помісної церкви євангельських християн – баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва» є землекористувачем земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006 (договір на право тимчасового довгострокового користування землею (в тому числі на умовах оренди) від 06.02.1998 № 75-5-00019, строк дії договору закінчився 06.02.2022, договір на право тимчасового довгострокового користування землею від 11.06.2001 № 75-5-00060, строк дії до 11.06.2025.

Вище названа релігійна організація надала згоду на об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006.

Релігійна організація «Релігійна громада Незалежної помісної церкви євангельських християн – баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва» звернулась до Київської міської ради із заявою від 01.10.2024 № 66040-008993475-031-03 стосовно передачі в постійне користування земельної ділянки, сформованої в результаті об'єднання (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002).

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 (частина перша статті 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок згідно з цією статтею Земельного Кодексу України здійснюється, серед іншого, ***шляхом поділу чи об'єднання*** раніше сформованих земельних ділянок.

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.* Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (частина шоста, сьома статті 79^1 Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002) має категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій.

Згідно з витягу з Державного земельного кадастру від 03.12.2020 земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:286:0005 теж визначено категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій, вид використання земельної ділянки – для експлуатації та обслуговування молитвинного будинку.

Таким чином, **в результаті об'єднання вищезазначених земельних ділянок зміни цільового призначення земельної ділянки не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

Постанова від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 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.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

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.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

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.

Таким чином, *затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки відповідає вимогам земельного законодавства.*

2.2. Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006), сформована земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002, площею 0,2573 га.

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Святошинський, вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4*
Площа	*0,2573 га*
Категорія земель	*землі житлової та громадської забудови*
Цільове призначення	*03.04 – будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій*

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002) за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови.

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 садибної забудови:

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; 07.07; 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 заявленій містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій», не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. 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 до матеріалів проєкту рішення був доданий витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:286:0005) від 03.12.2020, в якому не зареєстровані відомості про обмеження у використанні земельної ділянки що унеможливлює здійснити аналіз відповідного розділу та надати необхідні зауваження та пропозиції.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.18. справа 651004077

БРАТСТВО (ОБ'ЄДНАННЯ) НЕЗАЛЕЖНІХ ЦЕРКОВ ТА МІСІЙ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТИЯН-БАПТИСТІВ УКРАЇНИ

Релігійна громада незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «Храм Спасіння» у Святошинському районі м. Києва

Вул. Князя Всеволода Ярославовича 4 (Генерала Пухова 4), Київ-148, Україна.
тел: (044) 403 04 03; факс: (044) 407 25 54. Email: sergshap@hotmail.com Код ЄДРПОУ 19024144.;
Поточний рахунок № UA813808050000000026006586043 Банк АТ «Райффайзен Банк Аваль» у м. Києві,

№ 17/12-1 « 17 » грудня 2024р.

Постійній комісії Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин
e-mail: kmr@kmr.gov.ua

Релігійна громада Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва (далі – Незалежна церква ЄХБ) звертається до Вас з наступним проханням.

Наразі на розгляді Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин знаходиться проєкт рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 та 8000000000:75:286:0006) РЕЛІГІЙНІЙ ГРОМАДІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ПОМІСНОЇ ЦЕРКВИ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТИЯН-БАПТИСТІВ «ХРАМ СПАСІННЯ» У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА» на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі міста Києва (**651004077**)». Цим проєктом передбачається завершення процедури об'єднання двох земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 і 8000000000:75:286:0006), які перебувають у користуванні Незалежної церкви ЄХБ, що дозволить привести правовстановлюючі документи на землю у відповідність до чинного законодавства.

Просимо Вас на засідання комісії, на якому розглядатиметься наша справа № 651004077, ***запросити представника Незалежної церкви ЄХБ і розробника землевпорядної документації – Дубницьку Маргариту Вячеславівну***, яка зможе відповісти на потенційні запитання поважних членів комісії та надати необхідні роз'яснення. Про дату засідання просимо повідомити нашого представника телефоном за номером +38-050-456-74-14, а також електронною поштою на адресу dubnytskamv@gmail.com

Також громада Незалежної церкви ЄХБ буде вдячна Вам за якнайшвидше включення до порядку денного комісії нашого питання (кадастрова справа № **651004077**).

З повагою,
Керівник НПЦ «ЄХБ Храм Спасіння»
Пастор Шаптала С.М.

Київська міська рада
17.12.2024 № **08/52464**

Я.6.4.23 Справа 5150398/19

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

13.08.2024 № 08/226-1056 На № 08/231-1111/ПР від 09.08.2024

Київська міська рада
14.08.2024 № **08/31752**

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 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельного кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 20, 42, 79[1],42, 83, 92, 116, 122, 123, 186, пунктом 23 X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, направляє проєкт рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової

інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському районі міста Києва».

Згідно підпункту 34 пункту 1 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 статті 9 Земельного кодексу України, до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин належить: розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до Земельного кодексу України; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України; вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування в порядку, передбаченому Земельного кодексу України; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб міста; припинення права користування земельними ділянками комунальної власності у випадках, передбачених Земельним кодексом України; прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах; організація землеустрою; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства; інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до частини 1, 2 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 1 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.

Згідно витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0001768602024 від 24.07.2024 про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:179:0511, земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.05.2024, номер відомостей про речове право 55145055) та містить наступні відомості:

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Подільський, вул. Тираспольська, 60*
Площа	*2,2651 га*
Категорія земель	*землі житлової та громадської забудови*
Цільове призначення	*Існуюче – 02.07 для іншої житлової забудови* *Проєктне – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури*
Вид обмеження у використанні	*Зона особливого режиму забудови*
Відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку	*Відомості з ДРРП не надходили*

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***».

На земельній ділянці розташований багатоповерховий житловий будинок, загальною площею 61328, 1 кв. м, який переданий Дочірнім підприємством «Експлуатаційна служба «Місто Квітів» до управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Місто Квітів» згідно з актом приймання-передачі об'єкта житлового будинку № 60 по вул. Тираспольській від 06.09.2019.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:179:0511 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:179:0143 (технічна документація із землеустрою щодо поділу погоджена листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.02.2020 № 05716-2746).

Згідно з частиною першою статті 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 приймається на підставі проектів

землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

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.

Враховуючи наведене, з урахуванням практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4.24 Справа 602123907

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Київська міська рада
21.02.2023 № 08/4719

"ФЛАГМАН."

Код ЄДРПОУ 38021383

02068, вул.Драгоманова,8-а, м.Київ
тел. 096-303-0529

№ 8/2-23
від 20 лютого 2023 року

Голові постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин,
депутату пану Терентьєву М.О.

Шановний Михайло Олександрович!

На розгляді постійної комісії Київради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин перебуває проект рішення Київської міської ради «Про надання об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку на вул.Драгоманова,12-А в Дарницькому районі м.Києва» (справа №602123907), переданий листом Департаменту земельних ресурсів 27.01.2023р. №05715-СЛ-48862.

Ставлю Вас до відома, що погодження цього рішення Комісією, яку Ви очолюєте, призведе до порушення прав та законних інтересів співвласників багатоквартирного будинку по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б, у м.Києві, управління яким здійснюється ОСББ «Флагман.». Відповідно до положень ст. 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.

Депутати нашої Київської ради, яким кияни довірили вирішувати всі питання життєдіяльності нашого міста, мають діяти неупереджено і в справедливий спосіб відстоювати інтереси всіх громадян міста Києва.

Так, проект рішення Київради по справі №602123907 з пояснювальною запискою, підписані директоркою Департаменту земельних ресурсів Валентиною Пелих, які підготовлені її співробітниками, виконані з грубим і упередженим ігноруванням інтересів співвласників нашого будинку по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б. Чиновники цього департаменту повністю знехтували факт існування з 2014 року земельного спору між двома ОСББ «Флагман.» і «Позняки-Дніпро», які мають спільну межу між своїми прибудинковими територіями, позитивно розглянувши проект землеустрою, виготовлений КП «Київський інститут земельних відносин» (КП КІЗВ). Співробітники і керівництво цього інституту знали про цей земельний спір і виготовили проект землеустрою без погодження з боку ОСББ «Флагман.» спільної межі, як того вимагає земельне законодавство.

Вказане призвело до того, що співвласників нашого будинку по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б, фактично позбавлено права на користування спортивним майданчиком, який згідно будівельно-технічної документації належить саме співвласникам нашого будинку, які інвестували кошти в це будівництво.

Згідно будівельно-технічної документації та акту приймання – передачі житлового комплексу по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б з балансу ТОВ «Новобудова» на баланс ОСББ «Флагман.» був переданий в тому числі й спортивний майданчик площею 576м^2, що належить саме співвласникам нашого будинку. ОСББ «Флагман.» неодноразово намагалося вирішити питання щодо оформлення земельної ділянки на якій розміщені вищевказані житлові будинки з майданчиками та прибудинковою територією. Листом від 09 вересня 2014 року Департамент земельних ресурсів не погодив Технічний звіт по встановленню меж землекористування земельною ділянкою по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б, посилаючись на відсутність погодження суміжних землекористувачів. Єдиним, хто відмовився погоджувати ці межі, було ОСББ «Позняки-Дніпро». Однак уже в цей час, як стало зараз відомо, ОСББ «Позняки-Дніпро» через КП КІЗВ внесло в Міський земельний кадастр земельну ділянку **без погодження** з нами меж.

Як зазначає Департамент земельних ресурсів, в особі Валентини Пелих, інформація що міститься у Міському земельному кадастрі носить суто інформаційний характер та жодним чином не впливає на виникнення права власності (користування) земельними ділянками. Однак, саме інформація щодо земельної ділянки, яка була внесена у цей кадастр, в подальшому і була покладена в основу проекту землеустрою для відведення земельної ділянки разом з нашим спортивним майданчиком (кадастровий номер 8000000000:63:245:0156) ОСББ «Позняки-Дніпро».

Крім того, Департамент земельних ресурсів вказує на те, що спірна земельна ділянка передається із земель комунальної власності на підставі Акту приймання передачі житлового комплексу від 01 вересня 2008 року. Однак, Актом приймання-передачі житлового комплексу від 01 вересня 2008 року **спортивний майданчик**, що обліковується за будинком по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б, ОСББ «Позняки-Дніпро» **не передавався та не міг передаватися**, що спростовується як будівельно-технічною документацією, так і актами приймання – передачі житлових будинків на баланс ОСББ «Флагман.».

ОСББ «Флагман» звернулося до Київської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 63:245:161) орієнтовною площею 1,401га для будівництва і обслуговування житлових будинків по вулиці Драгоманова,8-А,8-Б у м.Києві у постійне користування (вх.№ 785331013 від 15 серпня 2022 року).

У вересні 2022 року від Департаменту земельних ресурсів на адресу ОСББ «Флагман.», надійшов лист №0570202/3-10683 від 05.09.2022р., в якому було зазначено, що останнім розглядається подане Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» клопотання від 15.08.2022р. №785331013 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: м.Київ, вул.Драгоманова,8-А,8-Б у Дарницькому районі м.Києва. Згідно цього листа Департамент земельних ресурсів повідомив, що подальша підготовка проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу або про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки буде можливою після та у разі усунення нижченаведених зауважень, **а саме:**

- Надання посвідчених в установленому законом порядку копій правоустановчих документів на об'єкти нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - акт приймання-передачі житлового будинку, відповідно до якого ОСББ «Флагман.» прийняло на баланс зазначений об'єкт нерухомості.
- Копії матеріалів технічної інвентаризації об'єкту нерухомого майна, який знаходиться на земельній ділянці, засвідчені печаткою та підписом зацікавленої особи.

Зазначено також, що після врахування зауважень, представник ОСББ «Флагман.» може повторно подати клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до Київської міської ради. Листом №10/9-22 від 12.09.2022р. ОСББ «Флагман.» направило у Департамент земельних ресурсів необхідні документи для подальшого проходження клопотання від 15 серпня 2022 року № 785331013.

У жовтні 2022 року на адресу ОСББ «Флагман.» від Департаменту земельних ресурсів надійшов черговий лист за №0570202/3-112348 від 13.10.2022р., в якому зазначено, що останнім розглянуто звернення ОСББ «Флагман.» від 12.09.2022 року № 10/9-22 щодо подальшого розгляду клопотання від 15.08.2022 року №785331013. Зазначено, що КП КІЗВ виконує роботи по інвентаризації земель міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018р. №229/6280, та Міської цільової програми використання та охорони земель м.Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 року № 2727/2768, далі – Програма.

Вказано на те, що КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі та закріплення їх межовими знаками на виконання заходу 1.1 *«розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельного кадастру»*. Відповідно до вищезазначеного КП КІЗВ виконуються роботи з інвентаризації земель у Дарницькому районі міста Києва, в тому числі кадастрового кварталу 63:245 та сформовані нові земельні ділянки, інформація про які внесена до Державного земельного кадастру. У звязку з чим, Департамент земельних ресурсів, в особі пана Дворнікова Віктора Михайловича, посилаючись на положення ст.123 Земельного Кодексу України запропонував звернутися за отриманням в користування земельної ділянки після того, як буде затверджена технічна документація із землеустрою після інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63:245.

За викладеними фактами можна стверджувати, що з боку посадових осіб Департаменту земельних ресурсів та Комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин» були вжиті усі необхідні заходи для приспвидшення вирішення питання з земельною ділянкою для її передачі ОСББ «Позняки-Дніпро» та гальмування процесу оформлення земельної ділянки для ОСББ «Флагман.».

Отже, якщо постійною комісією Київради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин буде зараз погоджено проект рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро», земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку на вул.Драгоманова,12-А» разом з земельною ділянкою під нашим спортивним майданчиком, це призведе до порушення майнових прав та законних інтересів співвласників багатоквартирного будинку по вул.Драгоманова,8-А,8-Б, що знаходиться в управлінні нашого ОСББ та довготривалої судової тяганини і пов'язаних з цим судових витрат, які обов'язково виникнуть.

З метою домогтися захисту прав співвласників ОСББ «Флагман.» і справедливого об'єктивного вирішення земельного спору нами подана скарга до *«Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника»* на неправомірні дії співробітників КП КІЗВ. Крім того, в діях посадових осіб Департаменту земельних ресурсів та Комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин» вбачається порушення норм чинного законодавства, пов'язаних з виготовленням проекту землеустрою і підготовкою проекту рішення Київради для ОСББ «Позняки-Дніпро», за яке передбачена кримінальна відповідальність у звязку з чим, ОСББ «Флагман.», діючи в інтересах

співвласників багатоквартирного будинку по вул.Драгоманова,8-А,8-Б звернулося з заявою про злочин до Дарницького управління ГУНП у м. Києві. Ухвалою судді Дарницького районного суду м.Києва зобов'язано внести в Єдиний реєстр досудових розслідувань заяву ОСББ «Флагман.» про кримінальний злочин, відповідальність за який передбачена за статтями 90,354,358,365 КК України.

Також наголошуємо, що директорка Департаменту земельних ресурсів Пелих В. відповідно ч.2.п.2.ст.26 Регламенту не додала до підготовленого її підрозділом проекту рішення Київради жодної інформації про наявність земельного спору і претензій ОСББ «Флагман.», хоча про це їй було відомо.

Відповідно до положень ч.15 ст.123 Земельного Кодексу України, підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Вважаємо, що наданий на погодження постійної комісії Київради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин проект рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку на вул.Драгоманова,12-А» разом з земельною ділянкою під нашим спортивним майданчиком не відповідає вимогам чинного земельного законодавства та будівельно-технічній документації, що є підставою для відмови в його затвердженні.

Ви, **шановний Михайло Олександровичу**, як голова комісії, несете подвійне навантаження за прийняття справедливих і об'єктивних рішень.

Просимо Вас:

1. розглянути комісією дану заяву разом з матеріалами, що додаються, та відхилити проект рішення Київради по справі №602123907 і **повернути його на доопрацювання** в Департамент земельних ресурсів.
2. відповідно п.10.ст.6 Регламенту Київради надати можливість голові правління Борисенко Оксані Андріївні та керуючому Степашку Володимиру Івановичу ОСББ «Флагман.» бути присутніми на засіданні вашої комісії, коли буде розглядатись проект рішення Київради по справі №602123907 ОСББ «Позняки-Дніпро».

Додатки:

1. Лист Департаменту земельних ресурсів 09.09.2014р. №057022-9024 - 1арк.
2. Лист Департаменту земельних ресурсів №0570202/3-10683 від 05.09.2022р. - 1арк.
3. Лист ОСББ «Флагман.» №10/9-22 від 12.09.2022р. - 1арк.
4. Лист Департаменту земельних ресурсів №0570202/3-112348 від 13.10.2022р.- 1арк.
5. Заява ОСББ «Флагман.» №2/1-23 від 16.01.2023р. - 1арк.
6. Ухвала Дарницького суду м.Києва від 02.02.2023р. - 1арк.
7. Акт приймання-передачі будинку по вул.Драгоманова,8-А 29.02.2012р. - 2арк.
8. Акт приймання-передачі будинку по вул.Драгоманова,8-Б 29.02.2012р. - 1арк.
9. Скарга ОСББ «Флагман.» №4/1-23 від 23.01.2023р. - 3арк.
10. Топографо-геодезичний план М 1:500 - 1арк.

Голова правління О.А.Борисенко

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул.Хрещатик, 32-а, м.Київ, 01601, тел. (044) 279-58-72, ф. 288-07-57,
КБУ "Контактний центр міста Києва"(044) 15-51, E-mail: dep@kievzem.kiev.ua Код ЄДРПОУ 26199097

09.09.14 № 057022-9624
на № 12/8-14 від 12.08.2014

Голові правління об'єднання
співвласників багатоквартирного
будинку "Флагман"

Биченко Є.В.

вул. Драгоманова,
м. Київ, 02068

У Департаменті земельних ресурсів Ваше звернення стосовно внесення до міського земельного кадастру даних технічного звіту по встановленню зовнішніх меж землекористування земельної ділянки на вул. Драгоманова, 8-а, 8-б у Дарницькому районі м. Києва розглянуто.

Повідомляємо, що у матеріалах технічного звіту по встановленню зовнішніх меж землекористування земельної ділянки на вул. Драгоманова, 8-а, 8-б у Дарницькому районі м. Києва відсутнє погодження суміжних землекористувачів.

Зважаючи на викладене, повертаємо зазначений технічний звіт на доопрацювання.

Заступник директора –
начальник управління
формування ринку землі Ю. Кулаковський

Берела В.О.
288-07-58

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601 тел. (044) 279 58 72
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«Флагман.»
вул. Драгоманова, , м. Київ, 02059

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглядається подане об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» (далі – ОСББ «Флагман.») клопотання від 15.08.2022 № 785331013 про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Київ, вул. Драгоманова, 8-А, 8-Б у Дарницькому районі.

Повідомляємо, що подальша підготовка проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу або про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки буде можливою після та в разі усунення нижченаведених зауважень, а саме:

- надання посвідчених в установленому порядку копій правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - акт приймання-передачі житлового будинку, відповідно до якого ОСББ «Флагман.» прийняло на баланс зазначений об'єкт нерухомості;
- копії матеріалів технічної інвентаризації об'єкту нерухомого майна, який знаходиться на земельній ділянці, засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи.

Після врахування зауважень, представник ОСББ «Флагман.» може повторно подати клопотання про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення зазначеної земельної ділянки до Київської міської ради через приймальню Київради з земельних питань, яка знаходиться

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000037A71E0013CDA200
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 04.05.2022 15:52:19 по 04.05.2024 15:52:19

Департамент земельних ресурсів
0570202/3-10683 від 05.09.2022

за адресою: м. Київ, вул. Хрещатик, 32-а, кім. 212 (тел. 202-79-82, 279-37-27, години прийому: з понеділка по четвер з 10:00 до 16:00, обідня перерва з 13:00 до 13:45).

Додатково повідомляємо, що відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22.07.2020 № 641 «Про встановлення карантину та запровадження посилених протиепідемічних заходів на території із значним поширенням гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» (зі змінами), постанови Кабінету Міністрів від 20.05.2020 № 392 «Про встановлення карантину з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» (зі змінами) та згідно з наказом Департаменту № 25 від 13.03.2020 (зі змінами) ведення особистого прийому громадян відділом організаційного забезпечення приймальні Київської міської ради з земельних питань (каб. 212) призупинено до 31 грудня 2022 року.

Приймання документів фізичних та юридичних осіб здійснюється альтернативними шляхами, а саме: засобами поштового зв'язку.

Перший заступник директора Віктор ДВОРНІКОВ

Станіслав Коростій
Людмила Бережна 202 78 91

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ) .

Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000037A71E0013CDA200
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 04.05.2022 15:52:19 по 04.05.2024 15:52:19

Департамент земельних ресурсів

0570202/3-10683 від 05.09.2022

Вхідний

Флагман.

ОСББ

Код ЄДРПОУ 38021383

02068, вул. Драгоманова,8-а, м. Київ
тел. (063)436-01-07
(044)585-15-52
www.dragomanova.kiev.ua
flagman@dragomanova.kiev.ua

№10/9-22
від 12 вересня 2022р.
на №0570202/3-10683 від 05.09.2022р.

Першому заступнику директора
Департаменту земельних ресурсів КМДА
Дворнікову В.М.

На ваш лист №0570202/3-10683 від 05.09.2022р. щодо нашого клопотання №785331013 від 15.08.2022р. додатково надсилаємо необхідні документи для подальшого проходження нашого клопотання.

Додатки:

1. Акт приймання-передачі ЖК по вул.Драгомсанова,8-А від 29.02.2012р. - 2арк.
2. Акт приймання-передачі ЖК по вул.Драгомсанова,8-Б від 29.02.2012р. - 1арк.
3. Технічний паспорт на житловий будинок 8-А по вул.Драгоманова від 25.07. 2005р. - 5арк.
4. Технічний паспорт на житловий будинок 8-Б по вул.Драгоманова від 15.04. 2005р. - 5арк.

Голова правління ОСББ „Флагман." О.А.Борисенко

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601 тел. (044) 279 58 72
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyiyland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«Флагман.»
вул. Драгоманова, м. Київ, 02059

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто звернення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» (далі – ОСББ «Флагман.») від 12.09.2022 № 10/9-22 щодо подальшого розгляду клопотання від 15.08.2022 № 785331013 про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Київ, вул. Драгоманова, 8-А, 8-Б у Дарницькому районі.

Інформуємо, що комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» (далі - КП КІЗВ) виконуються роботи по інвентаризації земель міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель м. Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 (далі - Програма).

КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі та закріплення їх межовими знаками на виконання заходу 1.1. «розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельного кадастру» завдання 1.1 оперативної цілі 1 сектору стратегії 1.4 розділу 4 Програми.

Відповідно до вищезазначеного КП КІЗВ виконуються роботи з інвентаризації земель у Дарницькому районі міста Києва, в тому числі кадастрового кварталу 63:245 та сформовані нові земельні ділянки, інформація про які внесена до Державного земельного кадастру.

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)
Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000037A71E0013CDA200
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 04.05.2022 15:52:19 по 04.05.2024 15:52:19

Департамент земельних ресурсів
0570202/3-12348 від 13.10.2022

Відповідно до вимог частини першої статті 123 Земельного кодексу України, 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.

Враховуючи викладене, після затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63:245 рішенням Київської міської ради та державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, ОСББ «Флагман.» може звернутися до Київської міської ради з відповідним клопотанням.

Додатково інформуємо, що частиною першою статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Відповідно до пункту 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, держателем земельного кадастру є Державна служба України з питань геодезії картографії та кадастру. Відомості з Державного земельного кадастру, можна отримати, зокрема, за допомогою електронних сервісів Держгеокадастру, що доступні за посиланням https://e.land.gov.ua/services.

Перший заступник директора Віктор ДВОРНІКОВ

Станіслав Коростій 202 78 91

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000037A71E0013CDA200
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 04.05.2022 15:52:19 по 04.05.2024 15:52:19

Департамент земельних ресурсів

0570202/3-12348 від 13.10.2022

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Код ЄДРПОУ 38021383

02068, вул.Драгоманова,8-а, м.Київ
тел. 096-303-0529

№ 2/1-23
16 січня 2023 року

Київська міська рада
Київському міському
голові, пану Віталію Кличку

Департамент земельних
ресурсів, директорці
пані Валентині Пелих
вулиця Хрещатик, 36, Київ, 01044

ЗАЯВА

(про зупинення підготовки проекту рішення Київської міської рад про надання в користування земельної ділянки)

Згідно листа Департаменту земельних ресурсів від 26 грудня 2022 року стало відомо, що через приймальню Київради з земельних питань надійшла заява Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» від 15 грудня 2022 року № 50355-007185914-031-03 на отримання адміністративної послуги щодо підготовки проекту рішення Київської міської ради про надання в користування (оренду, власність) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0516) для обслуговування та експлуатації багатоквартирного житлового будинку на вулиці Драгоманова,12А у Дарницькому районі м.Києва з документацією із землеустрою.

Вдруге повідомляємо Вас, що керівництвом Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» неправомірно включено до своєї території спортивний майданчик з під'їзним проїздом, який відповідно до проектно-технічної документації належить співвласникам Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» за адресою: Драгоманова,8а,8б у м.Києві.

Отже, встановлені межі земельної ділянки площею 1,0168га кадастровий номер 8000000000:63:245:0516 є незаконними, так як були визначені без погодження з суміжним землекористувачем ОСББ «Флагман.». Земельна ділянка під спортивним майданчиком, що включена до земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро», відповідно до проектно-технічної документації належить до споруд будинку по вул.Драгоманова,8б, який знаходиться в управлінні ОСББ «Флагман.», а, значить, останнє згідно положень ст.42 Земельного кодексу має право на безоплатну передачу у власність вказаної ділянки, яка є його прибудинковою територією.

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать: земля, на якій розміщено житловий будинок; земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку; прибудинкова територія. Розміри і конфігурація земельної

ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

15 серпня 2022 року ОСББ «Флагман.» звернулося до Київської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку по вул.Драгоманова,8а, та вул.Драгоманова,8б разом з усією містобудівною та землевпорядною документацією.

Однак на даний час зазначене клопотання не вирішено.

З урахуванням того, що Департаментом земельних ресурсів вирішується питання про підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання в користування (оренду, власність) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0516) для обслуговування та експлуатації багатоквартирного житлового будинку на вулиці Драгоманова,12а у Дарницькому районі м.Києва, до якої необґрунтовано і незаконно було включено як посадовими особами ОСББ «Позняки-Дніпро», так і виконавцем для них землевпорядної документації (Київським інститутом земельних відносин) частини прибудинкової території ОСББ «Флагман.», а саме спортивного майданчика площею 576 кв.м., просимо, Вас:

1. **Зупинити виготовлення проекту рішення Київської міської ради про надання в користування (оренду, власність) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0516) для обслуговування та експлуатації багатоквартирного житлового будинку по вул.Драгоманова,12а у Дарницькому районі м.Києва та подальшого прийняття та затвердження рішення Київською міською радою до розгляду даного питання (спору) по суті в судовому порядку.**

З повагою,
голова ОСББ «Флагман.» О.А.Борисенко

ДАРНИЦЬКИЙ РАЙОННИЙ СУД М.КИЄВА

справа № 753/1490/23
провадження № 1-кс/753/414/23

У Х В А Л А
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"02" лютого 2023 р. слідчий суддя Дарницького районного суду м. Києва Лужецька О.Р. з секретарем судового засідання Григораш Н.М., розглянувши в судовому засіданні в залі суду в м. Києві скаргу Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни, на бездіяльність уповноважених службових осіб Дарницького УП ГУ НП у м. Києві,

В С Т А Н О В И В:

30.01.2023 р. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни звернулась до слідчого судді зі скаргою на бездіяльність уповноважених службових осіб Дарницького УП ГУ НП у м. Києві, яка полягає у невнесенні відомостей про кримінальне правопорушення до Єдиного реєстру досудових розслідувань (далі - ЄРДР).

На обгрунтування скарги вказала, що 19.01.2023 р. подав до Дарницького УП ГУ НП у м. Києві заяву про вчинення злочину, передбаченого ст.ст. 190, 354, 358, 365 КК України, проте всупереч вимог ст. 214 КПК України до цього часу про будь-яке рішення щодо вказаної заяви їй не повідомлено.

Представник скаржника в судове засідання не прибув, подав заяву про розгляд скарги без його участі, скаргу підтримав.

Слідчий та прокурор в судове засідання не з'явились, про час та місце слухання скарги повідомлялись належним чином, причини неявки не повідомили.

За приписом ч. 4 ст. 107 КПК України у разі неприбуття в судове засідання всіх осіб, які беруть участь у судовому провадженні, чи в разі, якщо відповідно до положень цього Кодексу судове провадження здійснюється судом за відсутності осіб, фіксування за допомогою технічних засобів кримінального провадження в суді не здійснюється.

Дослідивши матеріали скарги, слідчий суддя встановив такі обставини.

19.01.2023 р. голова правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», Борисенко Оксана Андріївна подала до Дарницького УП ГУ НП у м. Києві заяву про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого ст.ст. 190, 354, 358, 365 КК України.

Відповідно до вимог ч. 1 ст. 214 КПК України слідчий, дізнавач, прокурор невідкладно, але не пізніше 24 годин після подання заяви, повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення або після самостійного виявлення ним з будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, зобов'язаний внести відповідні відомості до Єдиного реєстру досудових розслідувань, розпочати розслідування та через 24 години з моменту внесення таких відомостей надати заявнику витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Дарницький районний суд
міста Києва
*26027364187248*1*1*

Доказів дотримання уповноваженим слідчим/дізнавачем Дарницького УП ГУ НП у м. Києві вищевказаних вимог процесуального закону суду не надано.

Оскільки заява Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни, за формою та змістом є заявою про вчинення кримінального правопорушення, і у ній викладені обставини, які можуть свідчити про вчинення злочину, передбаченого ч. 2 ст. 190 КК України, а за приписом ч. 4 ст. 214 КПК України відмова у прийнятті та реєстрації заяви чи повідомлення про кримінальне правопорушення не допускається, вважаю бездіяльність уповноваженого слідчого/дізнавача Дарницького УП ГУ НП у м. Києві протиправною.

Зазначеною бездіяльністю уповноважений слідчий порушив права Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», які підлягають захисту шляхом зобов'язання невідкладно внести відповідні відомості до ЄРДР.

На підставі викладеного, керуючись статтями 306, 307 КПК України, слідчий суддя

У Х В А Л И В:

Скаргу адвоката Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни, на бездіяльність уповноважених службових осіб Дарницького УП ГУ НП у м. Києві, задовольнити.

Зобов'язати уповноваженого слідчого/дізнавача Дарницького управління поліції Головного управління Національної поліції у м. Києві невідкладно, але не пізніше 24 годин, внести до Єдиного реєстру досудових розслідувань відомості про вчинене кримінальне правопорушення за заявою Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман», в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни від 19.01.2023 року, розпочати розслідування та через 24 години з моменту внесення таких відомостей надати заявнику витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Ухвала оскарженню не підлягає, набирає законної сили з моменту її оголошення і підлягає безумовному виконанню.

Слідчий суддя **О.Р. Лужецька**

Дарницький районний суд
міста Києва

Додаток
до Порядку передачі житлового
комплексу або його частини з
балансу на баланс

м. Київ «1» березня 2012 р.

АКТ

Приймання – передачі житлового комплексу
по вул.Драгоманова, 8а з балансу ТОВ "Новобудова"
на баланс ОСББ «Флагман»

Комісія у складі:
Голова: Єльніков С.В. - Голова правління ОСББ «Флагман»
Члени комісії: Соколов М.М. – Генеральний директор ТОВ "Новобудова"
Халько К.І. - Головний бухгалтер ТОВ "Новобудова"

" 1 " березня 2012 року провела обстеження активів житлового комплексу за адресою: Драгоманова,8а , що передається з балансу ТОВ "Новобудова " на баланс ОСББ «Флагман» і встановила: на момент передачі активи житлового будинку мають такі показники:

1.Загальні відомості
Рік введення в експлуатацію 2005
Матеріали стін - керамзитобетон
Матеріали покрівлі – покриття «Свророубероїд» площа 1150 кв.м
Група капітальності - 3
Кількість поверхів - 16-22
Об'єм будівлі - 91251 куб.м.
Кількість сходових кліток – 3

2.Відомості про площу житлового комплексу, кв. метрів
Площа забудови - 1533 м2
Загальна площа будинку – 23669м2
Загальна площа квартир - 18667 м2
Житлова площа квартир - 9880 м 2
Загальна площа допоміжних приміщень –
у тому числі :
- сходові клітини – 568м2
- вестибулі, позаквартирні коридори – 4254м2
- сміттєкамери – 13,5м2
- горища /техноверх/ - 1244,2 м2
- підвали - 1136м2
- шахти та машинні приміщення ліфтів -88,4 м2
- інші технічні приміщення –
Кількість квартир у будинку - 282
у тому числі:
однокімнатних - 119 - загальною площею 4864,7 кв.м
двокімнатних - 53 - загальною площею 3308,7кв.м.
трикімнатних - 88 - загальною площею 8144,6 кв.м
чотирикімнатних -22 загальною площею 2348,7 кв.м
Кількість мешканців – 489 чол.

3.Облаштування житлового комплексу
Водопроводом - 282 квартир

з довжиною внутрішньобудинкових мереж 1679 метрів
Каналізацією - 282 квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж 1723 метрів

Центральним опаленням від ТЕЦ- 282 квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж 1280 метрів

Гарячим водопостачанням - 282 квартир
- з довжиною внутрішньобудинкових мереж 2138 метрів
Електроосвітленням - 282 квартир
Стаціонарними електроплитами 282 квартир
Ліфтами - 8 одиниць, у тому числі підключеними до об'єднаних диспетчерських систем - 8 одиниць
Сміттєпроводами - 3 одиниць
з довжиною стволів - 175 м
Замково-переговорними пристроями 3 під'їзди

Найбільше теплове навантаження:
- на опалення 1,399 - Гкал/год
- на гаряче водопостачання - 0,944Гкал/год

4.Вартість активів

Первісна (переоцінена) вартість житлового комплексу -
Житловий будинок 49674693,05 гривень
Обладнання насосної станції 63969,00 гривень
Обладнання ІТП 375 584,00 гривень
Знос (амортизація) будинку 18036194,63гривень.
Знос обладнання насосної станції 47853,03гривень
Знос обладнання ІТП 280961,54 гривень

5.Благоустрій прибудинкової території
Кількість дерев та чагарників - 43 + 322 одиниць
Площа газонів та квітників 70 - кв. метрів
Площа асфальтових покрить - 3159 кв. метрів
Площа прибудинкової території (приведена) 6392,55 - кв. метрів
Інші відомості про домоволодіння (майданчики) 2003м2

6.Наслідки огляду та випробувань елементів житлового комплексу
Разом із житловим комплексом передається технічна та виконавча документація згідно Актів передачі проектної та виконавчої документації..

Голова комісії: Голова правління ОСББ «Флагман»
С.В.Єльніков

Члени комісії:

Генеральний директор ТОВ "Новобудова"
М.М.Соколов

Головний бухгалтер ТОВ "Новобудова"
К.І.Халько

«29» квітня 2012 р

Від підприємства, установи , організації, з балансу якої передається житловий комплекс

Передав:
Генеральний директор ТОВ "Новобудова" Соколов М.М.

М.П.

Від підприємства, установи, організації, на баланс якої передається житловий комплекс

Прийняв:
Голова правління ОСББ «Флагман» Єльніков С.В.

М.П.

Додаток
до Порядку передачі житлового
комплексу або його частини з
балансу на баланс

м. Київ «28» лютого 2012 р.

А К Т

Приймання – передачі житлового комплексу
по вул.Драгоманова, 8б з балансу ТОВ "Новобудова"
на баланс ОСББ «Флагман»

Комісія у складі:
Голова: Єльніков С.В. - Голова правління ОСББ «Флагман»
Члени комісії: Соколов М.М. – Генеральний директор ТОВ "Новобудова"
Халько К.І. - Головний бухгалтер ТОВ "Новобудова"

" 1 " березня 2012 року провела обстеження активів житлового комплексу за адресою: Драгоманова,8б , що передається з балансу ТОВ "Новобудова " на баланс ОСББ «Флагман» і встановила: на момент передачі активи житлового будинку мають такі показники:

1.Загальні відомості
Рік введення в експлуатацію 2005
Матеріали стін - керамзитобетонні панелі
Матеріали покрівлі – покриття «Єврорубероїд» площа 541 кв.м
Група капітальності - 3
Кількість поверхів - 16
Об'єм будівлі - 29299 куб.м.
Кількість сходових кліток – 1

2.Відомості про площу житлового комплексу, кв. метрів
Площа забудови - 642 м2
Загальна площа будинку -8129 м2
Загальна площа квартир - 6517 м2
Житлова площа квартир - 3383 м 2
Загальна площа допоміжних приміщень –
у тому числі :
- сходові клітини – 199 м2
- вестибулі, позаквартирні коридори – 1173 м2
- сміттєкамери – 2,8 м2
- горища /техповерх/ - 533м2
- підвали - 489 м2
- шахти та машинні приміщення ліфтів -23.4 м2
- інші технічні приміщення –
Кількість квартир у будинку - 110
у тому числі:
однокімнатних - 33 - загальною площею 1350 кв.м
двокімнатних - 62 - загальною площею 3890 кв.м.
трикімнатних - 15 - загальною площею 1277 кв.м
Кількість мешканців -159 чол.

3.Облаштування житлового комплексу

Водопроводом - 110 квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж 782 метрів

Каналізацією - 110 квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж 808 метрів

Центральним опаленням від ТЕЦ- 110 квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж 1478 метрів

Гарячим водопостачанням - 110 квартир
- з довжиною внутрішньобудинкових мереж 964 метрів
Електроосвітленням - 110 квартир
Стаціонарними електроплитами 110 квартир
Ліфтами - 2 одиниць, у тому числі підключеними до об'єднаних диспетчерських систем - 2 одиниць
Сміттєпроводами - 1 одиниць
з довжиною стволів - 51 м
Замково-переговорними пристроями 1 під'їзди

Найбільше теплове навантаження:
- на опалення - 0,361 Гкал/год
- на гаряче водопостачання - 0,359 Гкал/год

4.Вартість активів
Первісна (переоцінена) вартість житлового комплексу - 22940090,25 гривень
Обладнання ІТП 44107,00гривень
Знос (амортизація) будинку 7375094,46 гривень.
Обладнання ІТП 32994,96 гривень

5.Благоустрій прибудинкової території (див. Акт по ж/б Драгоманова 8а)

6.Наслідки огляду та випробувань елементів житлового комплексу:
Разом із житловим комплексом передається технічна та виконавча документація згідно Актів передачі проектної та виконавчої документації..

Голова комісії: Голова правління ОСББ «Флагман» С.В.Сльніков

Члени комісії:

Генеральний директор ТОВ "Новобудова" М.М.Соколов

Головний бухгалтер ТОВ "Новобудова" К.І.Халько

«19» вересня 2012 р
Від підприємства, установи , організації, з балансу якої передається житловий комплекс

Передав:
Генеральний директор ТОВ "Новобудова" Соколов М.М.

М.П.

Від підприємства, установи, організації, на балансі якої передається житловий комплекс
Прийняв:
Голова правління ОСББ «Флагман» Сльніков С.В.

М.П.

Код ЄДРПОУ 38021383

02068, вул.Драгоманова,8-а, м.Київ
тел. 096-303-0529

№ 4/1-23
23 січня 2023 року

Кваліфікаційна комісія з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника
03151, м.Київ, вулиця Святослава Хороброго,3

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
03151, м.Київ, вулиця Святослава Хороброго,3

Скаржник: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни
02059, м.Київ вулиця Драгоманова, , кв.
Засоби звязку:

СКАРГА

(на порушення законодавства сертифікованими інженерами-землевпорядниками)

В управлінні Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» (надалі-ОСББ «Флагман.») знаходяться багатоквартирні будинки за адресою вул.Драгоманова,8-А та вул.Драгоманова,8-Б у м.Києві (Дарницький район) та належні до них споруди, майданчики та прибудинкова територія.

Відповідно до п.4 ч.1 ст.1 Закону України **«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»** прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

З метою оформлення земельної ділянки відповідно до чинного законодавства в 2014 році ОСББ «Флагман.» виконало процедуру, передбачену Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджену Наказом Держкомзему №376 від 18 травня 2010 року (надалі «Інструкція»), а саме з допомогою Київського державного підприємства геодезії, картографії, кадастрових і геоінформаційних систем «Київгеоінформатика» (КДП «Київгеоінформатика») встановило межі своєї прибудинкової території, погодивши їх з усіма сусідніми землекористувачами окрім ОСББ «Позняки-Дніпро», яке необгрунтовано відмовило нам в цьому. Неодноразові наші звернення до керівника і правління цього ОСББ з проханням узгодити спільну межу, порівнявши проектно-технічну документацію на свої

будинки, наштовхувалось на категоричне заперечення і пояснення, що в них така документація відсутня.

Однак, зазначене не відповідає дійсності, так як ще у 2008 році Керуюча компанія ТОВ «Новобудова» передала на баланс житлові комплекси по вулиці Драгоманова,12-А ОСББ «Позняки-Дніпро», а у 2012 році по вулиці Драгоманова,8-А і Драгоманова,8-Б ОСББ «Флагман.» разом з проектно-технічною, містобудівною, землевпорядною документацією та з картографічними матеріалами тощо.

ОСББ «Флагман» листом №12/8-14 від 12 серпня 2014 року направило всі матеріали до Департаменту земельних ресурсів КМДА з метою внесення змін в земельний кадастр та отримало відмову (лист Департаменту №057022-96024 від 09.09.2014р.).

Згідно листа Департаменту земельних ресурсів від 15 грудня 2021 року нам стало відомо, що Київською міською радою прийнято рішення від 26.06.2018 року №980/5044 «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» на вул.Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку.

Однак для погодження меж, як це передбачено було Інструкцією, ОСББ «Позняки-Дніпро» до ОСББ «Флагман.» не зверталось і останнє жодних документів з цього питання не підписувало.

Ознайомившись з пакетом документів, який ОСББ «Позняки-Дніпро» надало до Київської міської ради з цього питання, нам стало відомо, що будь-які документи щодо погодження спільних меж прибудинкових територій між нашими ОСББ в матеріалах справи також відсутні, а згідно Чергового кадастрового плану та План-схеми до дозволу на розроблення проекту землеустрою від 29 квітня 2014 року до земельної ділянки, яку має намір отримати ОСББ «Позняки-Дніпро», незаконно включено площу земельної ділянки в розмірі 576,0м^2 під спортивним майданчиком, який відповідно проектно-технічній документації на наші будинки по вулиці Драгоманова,8-А та Драгоманова,8-Б належить ОСББ «Флагман.». Ці незаконні дії ОСББ «Позняки-Дніпро» разом з виконавцем по проекту землеустрою на даний час є предметом розгляду правоохоронними органами.

Крім того, як з'ясувалося, Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» (далі «КП КІЗВ») в 2016 році виконало Проект землеустрою по відведенню земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро» відповідно положень Інструкції, про що зазначено в матеріалах цього проекту. Але КП КІЗВ при цьому не виконало вимоги п.2.4 і п.2.8 Інструкції, надавши в своєму проекті неповний перелік сусідніх землекористувачів, одним з яких є ОСББ «Флагман.», а зазначило тільки ОСББ «Позняки-Добробут» та ТОВ «Пайнері-парк».

І це однозначно було відомо виконавцям робіт з підготовки цього проекту, по-перше, з документації, по-друге, керівництво ОСББ «Флагман.» особисто зверталося до виконавців робіт по проекту, коли вони здійснювали геодезичну зйомку і попереджало про неправомірність геодезичної зйомки на прибудинковій території ОСББ «Флагман.» без його дозволу та необхідності узгодження спільної межі.

Також ОСББ «Флагман.» ще у 2012 році листом №54/8-12 від 28.08.2012р. зверталося до Департаменту земельних ресурсів КМДА, щоб було зупинено оформлення земельної ділянки для ОСББ «Позняки-Дніпро» через існуючий спір між нашими об'єднаннями, на що 19.10.2012р. за №03-345/33516 отримали відповідь, що дійсно роботи по оформленню права користування земельною ділянкою на вул.Драгоманова,12-А <u>тимчасово призупинено</u>.

15 серпня 2022 року ОСББ «Флагман.» звернулося до Київської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення

земельної ділянки, кадастровий номер 63.245.161, орієнтовною площею 1,401га для будівництва і обслуговування житлових будинків по вулиці Драгоманова,8-А та 8-Б у м.Києві у постійне користування та надало всю необхідну містобудівну, землевпорядну документацію разом з картографічними матеріалами та матеріалами геодезичного звіту по встановленню меж нашої прибудинкової території.

Однак, листом від 13 жовтня 2022 року Департамент земельних ресурсів проінформував, що Комунальним підприємством «Київським інститутом земельних відносин», виконуються роботи по інвентаризації земель міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель м.Києва. Зазначено, що КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі та закріплення їх межовими знаками та здійснює наповнення Державного і міського кадастру. Після затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63.245 рішенням Київської міської ради та державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, ОСББ «Флагман.» може звернутися до Київської міської ради з відповідним клопотанням. Але під час виконання зазначеної міської програми КП КІЗВ жодного разу не зверталося до ОСББ «Флагман.» з метою уточнення меж земельних ділянок, хоча їм було відомо про наявний спір щодо спільної межі між нашими об'єднаннями.

Тобто, фактично ОСББ «Флагман.» отримало відмову від Департаменту земельних ресурсів КМДА в розгляді нашого клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування, при цьому, цей же Департамент земельних ресурсів КМДА (відповідно їх листу) продовжує роботу з підготовки рішення Київради про надання в постійне користування земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро», хоча в їх землевпорядній документації **відсутнє погодження з нашого боку спільних меж прибудинкових територій.**

Слід звернути увагу, що відповідно до положень ст.35 Закону України «Про землеустрій» інвентаризація земель проводиться **з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу,** виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально 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.

Однак, КП КІЗВ листом від 03.11.2022р. повідомило, що земельна ділянка по вулиці Драгоманова,12-А у м.Києві з кадастровим номером 8000000000:63:245:0156 вже зареєстрована в Державному земельному кадастрі іншою землевпорядною організацією, а відповідно не попала під інвентаризацію.

Хоча згідно відповіді Головного управління Держгеокадастру від 19.08.2022р. інформація щодо земельної ділянки по вулиці Драгоманова,12-А в м.Києві до них не передавалась.

Таким чином, можна зробити висновок, що невключення в процес інвентаризації земельної ділянки за адресою: вул.Драгоманова,12-А, яка не надавалась ще у постійне користування, призвело до внесення неправдивої інформації в технічну документацію з землеустрою щодо інвентаризації кадастрового кварталу 63:245, який має затверджувати Київська міська рада.

У свою чергу, **включення площі земельної ділянки в розмірі 576,0м^2 під спортивним майданчиком, який належить ОСББ «Флагман.», до проекту**

землеустрою щодо відведення земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро» для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вулиці Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва свідчить про порушення формування не тільки кадастрового кварталу 63.245, а ще й земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:245:0156 та порушення прав ОСББ «Флагман» та його співвласників.

Відповідно до положень ст.68 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом. Кваліфікаційна комісія **за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб**, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульованих організацій у сфері землеустрою **робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання).** Однією з таких підстав є **встановлення** Кваліфікаційною комісією **факту порушення** сертифікованим інженером-землевпорядником **законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів** замовників документації із землеустрою, **юридичних або фізичних осіб**, держави, територіальної громади тощо.

Відповідно до положень ст.26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою.

Відповідно до положень ст.28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані: дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою. Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. Документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена. *{Статтю 28 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}*

Згідно пояснювальної записки проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою вулиця Драгоманова,12-А, був розроблений Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» в особі сертифікованих інженерів-землевпорядників: Чорної Тамари Олександрівни (кваліфікований сертифікат №000178 від 24.12.2012) і Тарнопольського Євгена Андрійовича (кваліфікаційний сертифікат №010505 від 05.04.2013 року) та сертифікованого інженера-геодезиста (кваліфікаційний сертифікат №010599 від 12.04.2013 року).

Відповідно до положень ст.29 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою):

основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;

використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

використана розробником затверджена містобудівна документація, а також виконіювання із такої документації;

опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

опис та обґрунтування проектного рішення;

інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;

заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

{Частина третя статті 29 в редакції Закону № 1423-IX від 28.04.2021}

Однак, пояснювальна записка не містить інформацію про речові права на об'єкт споруди, що розташований на земельній ділянці площею 576,0м^2 , яка зазначена в проекті землеустрою, як спортивний майданчик, що згідно будівельно-технічної документації та актів прийому-передачі належить ОСББ «Флагман» тощо.

Відповідно до ст.5 Закону України «Про основи містобудування» мають бути враховані законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок, що оточують місце будівництва, тобто земельну ділянку, яку ОСББ «Позняки-Дніпро» збиралося оформити на свою користь.

Відповідно до ст.198 Земельного Кодексу України для визначення та відновлення меж земельних ділянок проводиться кадастрова зйомка землі, яка включає, зокрема, і погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами, аналогічні вимоги викладені і в Інструкції, на яку йде посилання в Пояснювальній записці до Проекту землеустрою.

У разі відсутності погодження меж, до проекту землеустрою мав би бути долучений Акт по причині відсутності суміжних власників чи землекористувачів, однак він в матеріалах справи також відсутній.

Вказане свідчить про порушення землевпорядниками нормативно-правових актів, нормативно-технічної документації, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою при складанні документів із землеустрою, що призвело до порушення прав співвласників нашого ОСББ «Флагман.».

Згідно ст.60 Закону України «Про землеустрій» державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні

документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до Порядку роботи кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року №317 до повноважень Комісії належить розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії, здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування тощо.

Враховуючи вищенаведене, відповідно до положень ст.68 Закону України «Про землеустрій», Порядку роботи кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року №317,

ПРОШУ:

1. Провести позапланову перевірку сертифікованих інженерів-землевпорядників Комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин»: Чорної Тамари Олександрівни (кваліфікований сертифікат №000178 від 24.12.2012) і Тарнопольського Євгена Андрійовича (кваліфікаційний сертифікат №010505 від 05.04.2013 року), який також є сертифікованим інженером геодезистом (кваліфікаційний сертифікат №010599 від 12.04.2013 року) з питань дотримання ними чинного законодавства, інших нормативних актів, норм, правил у сфері землеустрою, а у разі виявлення порушень і наявності підстав анулювати відповідні сертифікати.
2. Відповідь прошу надіслати на адресу: 02059, м. Київ вулиця Драгоманова, кв.

ДОДАТКИ:

1. Лист ОСББ «Флагман.» №54/8-12 від 28.08.2012р. - 1арк.
2. Лист Департаменту земельних ресурсів КМДА від 15.12.2021р. - 1арк.
4. Лист Департаменту земельних ресурсів КМДА №057022-9024 від 09.09.2014р. - 1арк.
5. Лист ГУ земельних ресурсів КМДА №03-345/33516 - 1арк.
3. Черговий кадастровий план з Київського міського кадастру від 14.11.2021р. - 1арк.
5. Акт приймання-передачі з балансу ТОВ «Новобудова» на баланс На баланс ОСББ «Флагман.» - 3арк.
6. Акт приймання-передачі з балансу ТОВ «Новобудова» на баланс На баланс ОСББ «Позняки-Дніпро» - 2арк.

З повагою,
голова правління
ОСББ «Флагман.» **Борисенко Оксана Андріївна**

Я.6.4.24 Справа № 602/23907

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ IX СКЛИКАННЯ

18 квітня 2023 р. № 08/279/09/217-999

Київська міська рада
18.04.2023 № **08/11416**

Голові Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ
вул. Хрещатик, 36
м. Київ, 01044

ДЕПУТАТСЬКЕ ЗВЕРНЕННЯ

Шановний Михайле Олександровичу!

До мене, як до депутата Київської міської ради, звернулася голова правління об'єднання співвласників багатоквартирних будинків на вул. Драгоманова, 8-А та 8-Б «Флагман» (далі – ОСББ «Флагман») Дарницького району міста Києва щодо питання 11.7.3 про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирних будинків «Позняки-Дніпро» (далі - ОСББ «Позняки-Дніпро») земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вулиці Драгоманова 12 «А» у Дарницькому районі м. Києва».

Так, як повідомили мені у своєму зверненні представники ОСББ «Флагман», в управлінні вище зазначеного ОСББ, за адресою вулиця Драгоманова 8 «А» та Драгоманова 8 «Б» у м. Київ (Дарницький район) знаходяться два багатоквартирних будинки та належні до них споруди, майданчики та прибудинкова територія, що підтверджується відповідною технічною документацію, які додається до цього депутатського звернення.

Згідно статті 42 Земельного кодексу України, 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.

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать: земля, на якій розміщено житловий будинок; земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку; прибудинкова територія. Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

ОСББ «Флагман» неодноразово намагалося вирішити питання щодо оформлення земельної ділянки на якій розміщені вищевказані житлові будинки з майданчиками та прибудинкова територія, однак, ОСББ «Позняки-Дніпро», що знаходиться за адресою Драгоманова 12 «А», та межує з територією ОСББ «Флагман» відмовилося погоджувати межі земельних ділянок.

15 серпня 2022 року ОСББ «Флагман» звернулося до Київської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, кадастровий номер 63.245.161, орієнтованою площею 1, 401 га для будівництва і обслуговування житлових будинків по вулиці Драгоманова 8 «А» та 8 «Б» у м. Києві, у постійне користування (вх.№ 785331013).

Згідно листа Департаменту земельних ресурсів від 13 жовтня 2022 року, Комунальним підприємством «Київським інститутом земельних відносин», далі КП КІЗВ, виконуються роботи по інвентаризації земель міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель м. Києва. Зазначено, що КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі та закріплення їх межовими знаками та здійснює наповнення Державного і міського кадастру. Звернуло увагу, що після затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63.245 рішенням Київської міської ради та державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, ОСББ «Флагман» може звернутися до Київської міської ради з відповідним клопотанням. Тобто, фактично ОСББ «Флагман» отримало відмову в розгляді його клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування.

Звернувшись до КП КІЗВ з запитом про надання інформації щодо порядку визначення прибудинкових територій ОСББ «Флагман» стало відомо, що ОСББ «Позняки-Дніпро» вже зареєструвало земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, кадастровий номер 8000000000:63:245:0156, до якої був незаконно включений спортивний майданчик під літерою «В», що належить до житлового комплексу ОСББ «Флагман», що підтверджується технічною документацією.

Крім того, КП КІЗВ на підставі рішення Київської міської ради від 17.02.2015 року № 122/987 та договору, укладеного з ОСББ «Позняки-Дніпро» від 04 січня 2016 року № 2 із змінами, внесеними додатковою угодою № 1 від 15.12.2016 року, без погодження меж в натурі, виконало роботи по виготовленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою по вулиці Драгоманова 12 «А» до якої увійшов спортивний майданчик ОСББ «Флагман».

З огляду на зазначене вище, керуючись ст. 13 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад», ст. 20 Регламенту Київради, **прошу Вас:**

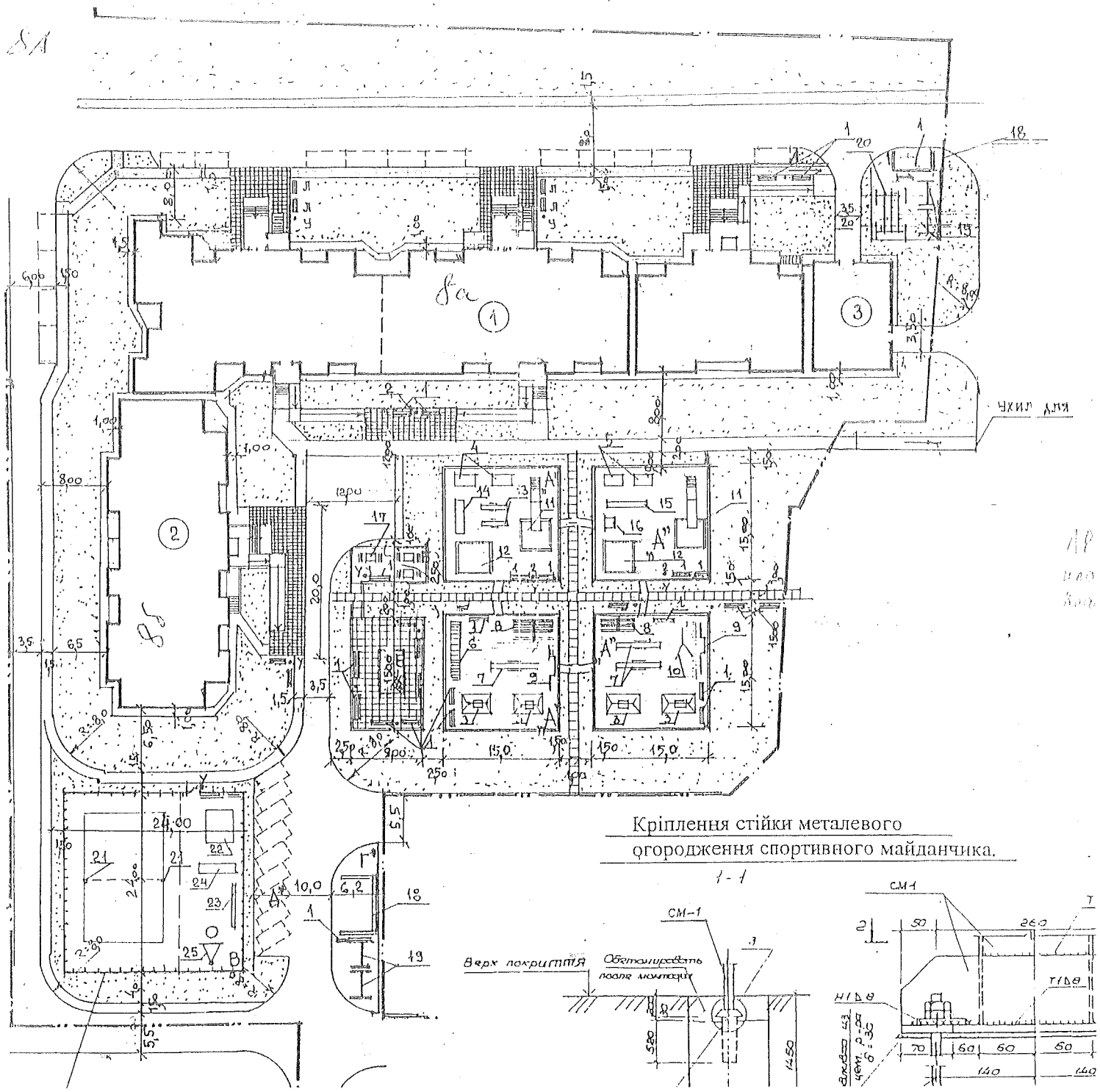
- зняти з розгляду Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин питання № 11.7.3 щодо розгляду проєкту рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирних будинків «Позняки-Дніпро» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вулиці Драгоманова 12 «А» у Дарницькому районі м. Києва».

Про результати розгляду депутатського звернення прошу проінформувати мене у встановлений законодавством України строк через систему електронного документообігу «АСКОД» та на наступну електронну адресу: malenko@kmr.gov.ua

Додатки на 4 арк. у 4 прим.

З повагою,
Голова депутатської фракції
«ГОЛОС» у Київській міській раді Григорій МАЛЕНКО

Черкашин Денис Євгенійович
(044) 337-10-14


ЧХИЛ ДЛЯ
Кріплення стійки металевого
огородження спортивного майданчика.
1-1
СМ-1
Верх покриття
Обетонувати після монтажу
СМ-1

Дерев. 8ст, 8б Хвоя сосна

Дерев. - 36 шт.

Кущів - 100 шт. : 10 = 10 дерев.

Гон. люки - 3 + 1(8б) = 4

Лив. стоки - 3 + 1(8б) = 4

Зелена зона - 5341 кв.м

Горевець Т.Г.

Відомість житлових та громадських будівель та споруд

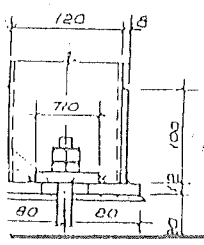
№ по ГП	найменування	Кількість поверхів	Кількість секцій	Кількість квартир: Буд. (секц)	Кількість квартир: Всього	Площа (м²) Забудови: Будівлі	Площа (м²) Забудови: Всього	Площа (м²) Загальна: Будівлі	Площа (м²) Загальна: Всього	Будів'єм (м³): Будівлі	Будів'єм (м³): Всього
1	житловий будинок на діл. №25	16		64		322,1		3382,62		11979,25	
		22	3	109	282	555,58	1472,78	7633,32	19398,16	38644,07	97504,53
		22		109		595,1		8382,25		46831,2	
2	житловий будинок на діл. №26	15-16	1	110	110	635,78	635,78	6923,35	6923,35	30541,17	30541,17
3	ІТП на діл. №25Б	1		—	—	165,2	165,2	—	—	627,8	627,8
А	Дитячий майданчик	-	4	—	—	225	900	—	—	—	—
Б	Майданчик для відпочинку	—	1	—	—	200	200	—	—	—	—
В	Майданники для занять спортом	—	1	—	—	576	576	—	—	—	—
Г	Майданчик для госп. цілей (на діл. 25)	—	1	—	—	145	145	—	—	—	—
Г*	Майданчик для госп цілей ж.б. на діл. №26	—	1	—	—	87	87	—	—	—	—
Д	Майданчик для тимч зберіг. машин б(25)	—	2	—	—	54 112	166	—	—	—	—
Д*	Майданчик для тимч. зберіг. машин. б. №26	—	1	—	—	137	137	—	—	—	—

Відомість тротуарів, доріжок та майданчиків

Дерн. 8а, 8б

N по ГП	Найменування	Тип покр.	Площа покриття	Примітки
	Тротуар з бордюром із бортового каменю БР 100.20.8 L = 970 м.п. та відмостки	1	906,0 м²	
	Дорога та майданчики з бордюром із бортового каменю БР 300.30.15 L = 630,0 м.п.	2	1950,0 м²	
„А"	Дитячий майданчик з бордюром із борт. кам. БР 100.20.8 L = 240 та з борд. з борт. кам. БР 100.20.8 L = 300 м.п.	3	900,0 м²	
„Б"	Майданчик відпочинку дорослих та доріжки в зоні відпочинку	4	185,0 м² 110,0 м²	
Г, Г*	Майданчики для господ. цілей з борт. каменем БР 100.20.8 L = 63 м.п.	5	232,0 м²	
Д Д*	Майданчики для тимчасового зберігання машин	2	303,0 м²	
	Вхідні групи в будинок	6	284,0 м²	
„В"	Спортивні майданчики (волейбольний майданчик, тенісний і заг.)	7	576,0 м²	
			Σ 5446	

3-3



Специф.

Поз.
1 (л)
2 (у)
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

в т.ч.
плитно-фрезерне покриття 1476 кв.м
Асфальтне покриття - 3970

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
"ФЛАГМАН."

Код ЄДРПОУ 38021383
02068, вул.Драгоманова,8-а, м.Київ
e-mail: flagman8a8b@gmail.com
тел. 050-384-6862, 067-965-5669

№ 05/1-23
від 05 січня 2023 року

Депутату Київської міської ради
пану Маленку Г.С.

Шановний Григорію Сергійовичу!

Звертаємося до Вас з проханням допомогти у справедливому вирішенні земельного спору між Об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків «Флагман.» та «Позняки-Дніпро».

Так, в управлінні ОСББ «Флагман.» (надалі «Флагман.») знаходяться два будинки №8-А та №8-Б по вулиці Драгоманова, а також належні до них споруди, майданчики і прибудинкова територія, що підтверджується відповідною проектно-технічною документацією, яка додається.

Згідно ст.42 Земельного Кодексу України 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.

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок разом з належними до нього спорудами, майданчиками, прибудинковою територією, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

«Флагман.» неодноразово намагався вирішити питання щодо оформлення земельної ділянки, на якій розміщені вищевказані житлові будинки з майданчиками та прибудинковою територією у відповідності своїй проектно-технічній документації та технічному звіту по встановленню меж прибудинкової території, узгодивши свої межі з усіма суміжними землекористувачами та отримавши згоду Дарницької районної в м.Києві державної адміністрації. Однак, багаторазові звернення до сусіднього ОСББ «Позняки-Дніпро» з проханням погодити визначені суміжні межі наштовхнулися на категоричну необґрунтовану нічим відмову, що призвело до зупинення процесу отримання нашої земельної ділянки в постійне користування.

Як нам стало відомо, 13.08.2021р. втратила чинність Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками від 18.05.2010р., у зв'язку з чим, 15 серпня 2022 року «Флагман.» звернувся до Київміськради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, кадастровий номер 63.245.161, орієнтовною площею 1,401га для будівництва і обслуговування житлових будинків №8-А і «8-Б по вул.Драгоманова у м.Києві у постійне користування (вх..№785331013).

Згідно листа Департаменту земельних ресурсів КМДА від 13.10.2022р. нас було поінформовано про те, що Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» (далі КП КІЗВ) виконуються роботи по інвентаризації земель

міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель м.Києва. Зазначено, що КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі і закріплення їх межовими знаками та здійснює наповнення Державного і міського кадастру. Департамент зауважив, що після затвердження технічної документанії із землеустрою щодо інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63.245 рішенням Київміськради та державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно «Флагман.» може звернутися до Київміськради з відповідним клопотанням. Тобто, фактично ОСББ «Флагман.» отримало відмову в розгляді нашого клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування. Виникає суттєве питання, як КП КІЗВ може виносити на затвердження Київміськрадою технічної документації по кварталу 63.245, якщо в середині цього кварталу існує незавершений спір між двома суб'єктами-землекористувачами щодо суміжних меж. Знаючи про цей спір, КП КІЗВ грубо порушує права на землекористування суб'єктів, які ведуть спір.

Звернувшись до КП КІЗВ з запитом про надання інформації щодо порядку визначення прибудинкової території «Флагмана.», стало відомо, що ОСББ «Позняки-Дніпро» вже зареєструвало земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (кадастровий номер 8000000000:63:245:0156), до якої був незаконно включений спортивний майданчик під літерою «В», який належить «Флагману.», що підтверджується проектно-технічною документацією.

Крім цього, саме КП КІЗВ на підставі рішення Київміськради № 122/987 від 17.02.2015р. та договору №2 від 04.01.2016р., укладеного з ОСББ «Позняки-Дніпро» із змінами, внесеними додатковою угодою №1 від 15.12.2016р., без погодження суміжних з ОСББ «Флагман.» меж в натурі, виконало роботи по виготовленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою вул.Драгоманова,12-А, до якої незаконно був включений спортивний майданчик («В») ОСББ «Флагман.».

Листом від 26.12.2022р. Департамент земельних ресурсів КМДА, який виконує функцію ведення міського земельного кадастру, повідомив, що ОСББ «Позняки-Дніпро» 15.12.2022р. звернулося з заявою до Київміськради на отримання адміністративної послуги щодо підготовки проекту рішення про надання в користування (оренду, власність) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:156) для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вул.Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва, яка в цей час розглядається Департаментом земельних ресурсів.

Враховуючи, що ОСББ «Позняки-Дніпро» необґрунтовано і незаконно заволоділо частиною нашої земельної ділянки, на якій розташований спортивний майданчик («В») ОСББ «Флагман.», що активно використовується нашими мешканцями, просимо Вас, як депутата Київміськради, втрутитися в цю ситуацію та призупинити надання адміністративної послуги ОСББ «Позняки-Дніпро» щодо підготовки проекту рішення Київміськради про надання в користування (оренду, власність) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:156) для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вул.Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва до вирішення цього спору в судовому порядку.

Додатки:

1. Відповіді Департаменту земельних ресурсів та КП КІЗВ
2. Копія проектно-технічної документації.

З повагою,
Голова правління Оксана Борисенко

Я. 6-4.25 Справа 26352 1393

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 № 08/226-516

На № 08/231-18/ПР від 15.01.2025

Заступникові міського голови – секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2609**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-18/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 в межах вулиць Воздвиженської, Гончарної, Дегтярної, Кожум'яцької у Подільському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79[1], 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», 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 міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської

міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період).

Земельні ділянки належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Рішенням Київської міської ради від 10.07.2003 № 638-18/798, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 площею 0,7261 га передана в короткострокову оренду на 5 років відкритому акціонерному товариству трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-громадського призначення в урочищі Гончари-Кожум'яки на вулицях Воздвиженській, Гончарній, Дегтярній, Кожум'яцькій у Подільському районі м. Києва (договір оренди земельних ділянок від 31.01.2004 № 85-6-00097).

Рішеннями Київської міської ради від 18.06.2009 № 672/1728, від 20.09.2012 № 188/8472 договір оренди земельних ділянок від 31.01.2004 № 85-6-00097 було поновлено на 10 років, замінено орендаря - відкрите акціонерне товариство трест «Київміськбуд-1» на його правонаступника – ТОВ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» (угода про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельних ділянок номер: 73, виданий 15.05.2014, строк дії: 15.05.2024).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0019 розташований адміністративний будинок літ. «А» по вул. Кожум'яцькій, 10 загальною площею 931,2 кв.м, що перебуває у власності ТОВ «СЕРЕНІТІ ПРОПЕРТІЗ» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1774794480000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.02.2019, номер відомостей про речове право: 30476274).

Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:85:381:0023 забудована трьома багатоквартирними будинками за адресою: вул. Кожум'яцька, 12, 12А, 12В.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0020 розташований офісний будинок літ. «А» по вул. Кожум'яцькій, 10-А загальною площею 2961,8 кв.м, що перебуває у власності ТОВ "ХАБ СОЛЮШИНЗ" (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2642509680000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.10.2022, номер відомостей про речове право: 48064160).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0017 розташована нежитлова будівля літ. «В» по вул. Кожум'яцькій, 10-в загальною площею 139.3 кв.м, що перебуває у власності ТОВ "ФУНДАЦІЯ "ЯКІСНЕ ЖИТЛО" (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2305950380000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.03.2021, номер відомостей про речове право: 40858138).

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» (землевласник – Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської

ради) для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-громадського призначення (код КВЦПЗ – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) загальною площею 0,7261 га м. Київ, Подільський район, на вулицях Воздвиженській, Гончарній, Дегтярній, Кожум'яцькій (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:85:381:0016, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку), якою передбачено формування чотирьох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,0599 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0019),
- площею 0,3669 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0017),
- площею 0,1601 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0023),
- площею 0,1392 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0020), справа № 263521393.

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

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

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. 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок здійснюється, в тому числі, *шляхом поділу* чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

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*. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 6, 7 ст. 79[1] Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016, яку пропонується поділити, має категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

В результаті поділу запропоновано утворити 4 нових земельних ділянок, де відповідно до інформації з витягу з Державного земельного кадастру від 18.12.2024 для цих земельних ділянок зберігається категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 02.03.

У 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. 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 правовий висновок, згідно з яким «наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

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 *земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період).*

Звертаємо увагу, що відповідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» *розрахунковий період* – це відрізок часу щодо планування населених пунктів та інших територій, що характеризується розрахунковими параметрами та показниками територіального, соціально-економічного розвитку, розвитку соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури та природно-ландшафтного комплексу тривалістю 15 - 20 років.

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 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 громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 *(в частині поштових відділень)*; 03.07; 03.12; 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території)*; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*
зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином, **заявлена ініціатива частково відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 02.03 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва в частині приналежності земельних ділянок до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період).

Звертаємо увагу, що відповідно до ст. 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.

3. Висновок

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-18/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

А.6.4.26 Сухова 303984781

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

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2607**

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 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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 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 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) (договір 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. 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок здійснюється, в тому числі, *шляхом поділу* чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Згідно з ч. 6 ст. 79^1 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 проект 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 186[1] 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 проєкту 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 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 земельні ділянки, що формуються в результаті поділу за функціональним призначенням належать *до території житлової забудови багатоповерхової.*

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 виснувати, 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 випливає 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 постановах 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 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 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 випливає 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

Д.6.4.26 Справа 303984781

Голові постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Терентьєву Михайлу Олександровичу
01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36
e-mail: kmr@kmr.gov.ua zvernen@kma.gov.ua land@kmr.gov.ua

ТОВ «Вангард»
Код ЄДРПОУ 38322927

Тел.:
e-mail:

ЗАЯВА 17/01-1

На розгляді Київської міської ради знаходиться проект рішення «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» (303984781)».

Вищевказаний проект рішення містить пункт 4 наступного змісту: «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 м. 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, 76 в Оболонському районі м. Києва із земель комунальної власності територіальної громади м. Києва».

З цього приводу, варто зазначити, що Товариство має бажання та намір використовувати вказані земельні ділянки на протязі 15 років з фактичним гарантуванням дотримання вимог чинного законодавства, вимог передбаченим цим рішенням, систематично та добросовісно сплачувати орендну плату за користування земельною ділянкою.

Зазначений проект підлягає погодженню Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Частиною 8 ст. 6 Регламенту Київради затвердженого рішенням Київради від 04.11.2021 року 6 року N 3135/3176 передбачено, що організація роботи постійної комісії Київради покладається на голову постійної комісії Київради. Голова відповідної постійної комісії Київради: 1) скликає і веде засідання постійної комісії; 2) формує проєкт порядку денного засідання постійної комісії; 3) дає доручення членам/членкиням постійної комісії; 4) представляє постійну комісію у відносинах з іншими органами, підприємствами, установами, організаціями, а також громадянами; 5) організовує роботу по реалізації рішень постійної комісії (висновків, рекомендацій); 6) виступає на пленарних засіданнях Київради з доповідями та співдоповідями; 7) виконує інші повноваження, передбачені цим Регламентом і Положенням про постійні комісії Київської міської ради.

З огляду на той факт, що порушення норм Регламенту Київської міської ради призводить до завдання збитків місцевому бюджету у вигляді недотриманих доходів від несплати за оренду земельної ділянки.

Київська міська рада
20.01.2025 № **08/1669**

Просимо Вас, Шановний Михайло Олександровичу:

1. Внести зміни у пункт 4 проекту рішення «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» (303984781)» вказавши замість «…в оренду на 10 років…» на «…в оренду на 15 років …».

2. Внести до найближчого порядку денного засідання Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин проект рішення «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» (303984781)».

3. Розглянути проект рішення «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» (303984781)».

17.01.2025 року

Дубіна Д.В.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД» м.Київ • Україна • Ідентифікаційний код 38322827

П.6.4.27 Справа 534844903

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

11.12.2024 № 08/226-2141

На № 08/231-1874/ПР від 06.12.2024

Київська міська рада
12.12.2024 № **08/51895**

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 06.12.2024 № 08/231-1874/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» земельної ділянки в оренду для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на вул. Набережно-Корчуватській, 37 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 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 зелених насаджень загального користування (існуючі) та частково до території вулиць і доріг.

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

На земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі літ. А загальною площею 156,5 кв. м та літ. «Б» загальною площею 109,2 кв. м, які перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 02 червня 2015 року, номер відомостей про речове право 9927980) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 03.12.2024 № 406325040).

Земельна ділянка площею 1,0000 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0149) на вул. Набережно-Корчуватській, 37 у Голосіївському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 107/9915 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:019 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:019:0149).

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: 70 800 грн 85 коп. (1%).

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 1,0000 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0149) для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (код виду цільового призначення – 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення) на вул. Набережно-Корчуватській, 37 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 02 червня 2015 року, номер відомостей про речове право 9927980) (категорія земель – землі рекреаційного призначення, заява ДЦ від 29 листопада 2024 року № 65093-009136500-031-03, справа № 534844903).

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 04.12.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі рекреаційного призначення та код виду цільового призначення – 07.01 для будівництва та обслуговування об’єктів рекреаційного 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 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 8000000000:90:019:0149 за функціональним призначенням належить переважно до території зелених насаджень загального користування (існуючі) та частково до території вулиць і доріг.

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 зелених насаджень загального користування та території вулиць і доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення)» 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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна – нежитлові будівлі літ. «А» загальною площею 156,5 кв. м та літ. «Б» загальною площею 109,2 кв. м. Загальна площа – 265,7 кв. м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» становить 10000 кв. м, що понад в 37,6 разів більше за 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 постановах 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, від 08.10.2024 № 910/212/21 та інших.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

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.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 04.12.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:019:0149, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона особливого режиму забудови (1,0000 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,9595 га);
- Території в червоних лініях (0,2819 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0613 га);
- Водоохоронна зона (0,9595 га).

Відповідно до статті 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються *водоохоронні зони*.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків.

Таким чином, передача ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» земельної ділянки в оренду для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на вул. Набережно-Корчуватській, 37 у Голосіївському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Земельного та Водного кодексу України та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 2.6 та 2.8 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Земельна ділянка площею 1,0000 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0149) 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, за функціональним призначенням належить частково до території вулиць і доріг.

У зв'язку з цим маємо наголосити, що відповідно до частини другої статті 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. Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження становить 0,2819 га.

Таким чином, частину земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати з обмеженням відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги», що корелюється з положеннями підпункту 2.7 пункту 2 проєкту рішення.

2.5. Підпунктом 2.9 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 2.9 пункту 2 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 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.10 встановлено обов'язок товариству сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.10 пункту 2 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 2.10 пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати товариству з обмеженою відповідальністю «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання товариством з обмеженою відповідальністю «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» підпункту 2.10 пункту 2 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 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 06.12.2024 № 08/231-1874/ПР не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.21 справа 534844903

Товариство з обмеженою відповідальністю
«ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС»

код за ЄДРПОУ 39411022
місто Київ, вулиця Набережно-Корчуватська, 37

Вих. № 09/12/24 від 09.12.2024 р.

Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин
01044, м. Київ, вул. Хрещатик 36

Щодо проекту рішення КМР про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» справа № 534844903, земельної ділянки в оренду для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на вулиці Набережно – Корчуватській, 37 у Голосіївському районі міста Києва

Ознайомившись з відповідним проектом рішення Київської міської ради,

ПРОСИМО:

1. Внести зміни до пункту 1, та передати ТОВ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» земельну ділянку площею 1,0000 га (кадастровий номер 8000000000:90:019:0149) на вулиці Набережно-Корчуватській, 37 у Голосіївському районі міста Києва в оренду на 15 років.

З повагою,

директор ТОВ «ГАЛІОН ЛТД ПЛЮС» **Федорчук Є.**

Київська міська рада
09.12.2024 № **08/50700**

Я16.4-28 Справа 624174430

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

05.12.2024 № 08/226-2033

На № 08/231-1805/ПР від 29.11.2024

Київська міська рада
09.12.2024 № **08/50741**

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 29.11.2024 № 08/231-1805/ПР «Про передачу МАЛОМУ ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ЖАНЕТА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Богатирській, 18-В в Оболонському 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 Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93 116, 122, 123, 124 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 інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка знаходиться в межах Детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 (далі – ДПТ).

Відповідно до ДПТ земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території житлової забудови багатоповерхової (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.11.2024 № 055-11583).

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

Земельна ділянка забудована нежитловим будинком загальною площею 20,6 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 911960280000), який належить МАЛОМУ ПРИВАТНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЖАНЕТА» на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 квітня 2016 року, номер відомостей про речове право: 14336649, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.10.2024 № 401188712).

Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:041.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:041, обмеженого вулицями Богатирська, Героїв Дніпра, Озерна, проспектом Оболонським у Оболонському районі м. Києва затверджена рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 107/9915.

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 112 756 грн 28 коп. (5 %).

Проєктом рішення передбачається передати МАЛОМУ ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ЖАНЕТА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0358 га (кадастровий номер 8000000000:78:041:0105) для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Богатирській, 18-В в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме 19 квітня 2016 року, номер запису про речове право: 14336649) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 17 жовтня 2024 року № 68018-009034660-031-03, справа № 624174430.

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 частин першої, другої статті 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 28.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Проєктом рішення передбачено надати земельну ділянку в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.2. 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 ДПТ земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової.

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:

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,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика)» відповідає функціональному призначенню, визначеному ДПТ для даної земельної ділянки.

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна – нежитловим будинком загальною площею 20,6 кв.м .

Разом з тим ***площа земельної ділянки, яку передбачається передати товариству, становить 358 кв. м, що понад в 17 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 постановах 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, від 08.10.2024 № 910/212/21 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.**

2.4. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

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

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

2.5. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 встановлено обов'язок землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.8 пункту 2 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 2.8 пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції***: «Запропонувати МАЛОМУ ПРИВАТНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЖАНЕТА» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно ***пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції***: «У разі не виконання землекористувачем підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.6. Приписи пункту 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/231-1805/ПР не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.30 Справа 3144257224

Заступник міського голови - секретар Київської міської ради

На заміну раніш надісланого

Терентьєву М.О.
Омельченко А.В.

Прошу розглянути в установленому порядку.

Положишник В.О.

Для врахування.

Хоменку Д.Ю.
Долгополовій Ю.М.
Пелих В. М.

ВОЛОДИМИР БОНДАРЕНКО

2 лютого 2024 р.
№ 08/1659

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-64, 202-73-10
e-mail: kmr@kmr.gov.ua

17.01.2024 № 225-КП-280

на №_____ від_____

Київська міська рада

ПРОПОЗИЦІЇ
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС ПЕРОВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Воскресенському, 10-12 у Дніпровському районі міста Києва»
(від 11.01.2024 № 08/231-32/ПР)

Відповідно до вимог пунктів 7, 8 частини четвертої статті 13, частини шостої статті 20, пункту 3 частини одинадцятої, частини чотирнадцятої статті 35, частини першої статті 36 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради 04 листопада 2021 року № 3135/3176 вношу пропозиції до проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС ПЕРОВСЬКИЙ» земельної ділянки в постійне користування для обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Воскресенському, 10-12 у Дніпровському районі міста Києва» (від 11.01.2024 № 08/231-32/ПР), а саме:

Пункт 5 проєкту рішення викласти у такій редакції:

«5. Київській міській раді в особі Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити виконання пункту 4 цього рішення відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру».».

001586

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО

Хоменко Д.Ю. 202-72-30

Я.6.4.31 Справа - 433412-814

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 к.1005/1 тел:(044)202-72-31

Витяг з протоколу № 05/23
засідання постійної комісії Київської міської ради
з питань екологічної політики

від 13.09.2022

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, десятий поверх, каб. 1017, початок проведення засідання об 11:00.

Склад комісії: 5 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 3 депутати Київської міської ради – члени постійної комісії:

Москаль Д.Д. – голова постійної комісії, головуючий;
Кулеба Є.А. – секретар постійної комісії;
Чайка О.Ю. – член постійної комісії.

Відсутні: Сторожук В.П. – перший заступник голови постійної комісії, Лимар Ю.В. – член постійної комісії.

Запрошені:

Семенова К.І. – депутат Київської міської ради;
Міщенко О.Г. – депутат Київської міської ради;
Возний О.І. – начальник Управління екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Бахмат Ю.О. – заступник начальника Управління екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Дворніков В.М. – перший заступник директора Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Липівська С.О. – заступник директора Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Лахматов С.Ю. – начальник служби містобудівного кадастру Департаменту

	містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Обрізан О.С.	– в.о. начальника Державної екологічної інспекції Столичного округу;
Король О.В.	– генеральний директор КО «Київзеленбуд»;
Ковшун Є.М.	– директор КП по утриманню зелених насаджень Дніпровського р-ну м. Києва;
Бабій П.М.	– т.в.о. голови Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації;
Трутенко І.В.	– в.о. заступника директора КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва»;
Юнакова С.М.	– начальник управління забезпечення діяльності постійних комісій Київської міської ради секретаріату Київської міської ради;
Немцев А.В.	– помічник депутата Київської міської ради Мішенка О.Г.

Порядок денний:

5. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОСВ СТРІМТЕК» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вірменській, 2-А у Дарницькому районі міста Києва (433412814)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.12.2021 № 08/231-4425/ПР).

СЛУХАЛИ:
Москаля Д.Д.
ВИРІШИЛИ:

Пропозиція для голосування 1: Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОСВ СТРІМТЕК» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вірменській, 2-А у Дарницькому районі міста Києва (433412814)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.12.2021 № 08/231-4425/ПР).
ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 0, «проти» – 0, «утримались» – 3, «не голосували» – 0.
Рішення не прийнято.

Пропозиція для голосування 2: Відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОСВ СТРІМТЕК» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вірменській, 2-А у Дарницькому

районі міста Києва (433412814)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.12.2021 № 08/231-4425/ПР).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 3, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

Голова комісії **Денис МОСКАЛЬ**

Секретарка комісії **Євгенія КУЛЕБА**

А.6.4.32 Справа 374154070

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

13.12.2024 № 08/226-2188 На № 08/231-1873/ПР від 06.12.2024

Київська міська рада
16.12.2024 № **08/52194**

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 06.12.2024 № 08/231-1873/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИБТОРГ ГРУП» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправної станції на просп. Курбаса Леся, 2-в у Святошинському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 79[1], 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», рішенням Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва».

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

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.08.2024 № 055-7947).

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташована будівля автозаправної станції (літ. «А») загальною площею 241,9 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3129680000), який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИБТОРГ ГРУП» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.01.2013, номер відомостей про речове право: 46339).

Також звертаємо увагу, що *в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснено державну реєстрацію іпотеки вказаного майна відповідно до договору іпотеки від 31.03.2017 № 368, де сторонами правочину є: іпотекодавець ТОВ «РИБТОРГ ГРУП» та іпотекодержатель компанія «ІНВЕСТМЕНТС ФІЛД ЛІМІТЕД» (строк виконання основного зобов'язання 20.02.2021, розмір основного зобов'язання 25 000 000,00 дол. США).*

Також на підставі ухвали суду від 19.04.2018 № 189/546/18 Покровського районного суду Дніпропетровської області накладено арешт на нерухоме майно ТОВ «РИБТОРГ ГРУП».

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 1 020 139 грн. 35 коп. на рік (12%).

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИБТОРГ ГРУП», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2235 га (кадастровий номер 8000000000:75:273:0017) для експлуатації та обслуговування автозаправної станції (код виду цільового призначення – 12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Курбаса Леся, 2-в у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 січня 2013 року, номер запису про право власності: 46339), заява ДЦ від 06 листопада 2024 року № 50402-009084506-031-03, справа № 374154070.

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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 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 пунктів 1, 2 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 28.11.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення та код виду цільового призначення – 12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

Проєктом рішення передбачено надати земельну ділянку в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправної станції, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.2. 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.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках, зокрема, передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

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 правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, *земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території вулиць та 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 для території вулиць та доріг:

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» (0,0268 га) зареєстровані в Державному земельному кадастрі (витяг від 28.11.2024).

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.

2.3. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належать на праві власності *будівля автозаправної станції (літ. «А») загальною площею 241,9 кв.м.*

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати товариству становить 2235 кв. м., що в 9 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 постановах 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 у справі № 910/21998/21, від 08.10.2024 у справі № 910/212/21 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.**

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 проєкті рішення необхідність надання підприємству земельної ділянки саме такого розміру, який визначений пунктом 2 проєкту рішення.***

2.4. Підпунктом 3.7 пункту 3 проєкту рішення передбачено, що 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 підприємству для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу, 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.*

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

Підпунктом 3.9 встановлено обов'язок підприємства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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 проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РИБТОРГ ГРУП» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством 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».

2.6. Приписи пункту 6 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 випливає 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 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 06.12.2024 № 08/231-1873/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.33 Справка № 546543401

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

16.10.2024 № 08/226-1555 На № 08/231-1545/ПР від 08.10.2024

Київська міська рада
17.10.2024 № **08/41220**

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 08.10.2024 № 08/231-1545/ПР «Про передачу громадянину Поповському Олександру Юрійовичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини на вул. Євгена Коновальця, 38-а у Печерському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», Закону 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 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 переважно до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.12.2023 № 055-11032).

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розміщується майно громадянина Поповського О.Ю., а саме нежитлова будівля (літера «А») загальною площею 136,3 кв. м, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11.02.2021, номер відомостей про речове право 40513984 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.09.2024 № 394990744).

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 201 728 грн 61 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Поповському Олександру Юрійовичу, за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0346 га (кадастровий номер 8000000000:82:078:0089) для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини (код виду цільового призначення - 03.13 для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування) на вул. Євгена Коновальця, 38-а у Печерському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11 лютого 2021 року, номер запису про речове право 40513984).

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

Земельна ділянка площею 0,0346 га (кадастровий номер 8000000000:82:078:0089) на вул. Євгена Коновальця, 38-а у Печерському районі м. Києва сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробленого на замовлення попереднього власника нерухомого майна - публічного акціонерного товариства «ВТОРЕС».

Відповідно до пункту 13 рішення Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві», набуття прав на сформовану земельну

ділянку без зміни її запроектованого цільового призначення згідно з розробленим, але не затвердженим в установленому порядку проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки іншою зацікавленою особою, здійснюється шляхом розробки та розгляду технічної документації із землеустрою стосовно встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з одночасним затвердженням проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за наявності згоди замовника вказаного проекту землеустрою.

ПАТ «ВТОРЕС» не заперечує проти використання громадянином Поповським О.Ю. оригіналу проєкту землеустрою щодо відведення вказаної земельної ділянки (заява ПАТ «ВТОРЕС», справжність підпису на якій засвідчено нотаріально 30.08.2024, зареєстрована в реєстрі за № 1495).

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 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.

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 22.07.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.13 для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування.

Отже, **надання в оренду земельних ділянок для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.**

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 переважно до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі).

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 для території житлової забудови:

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 земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.13 для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування (для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини) відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно громадянину Поповському О.Ю. належить нежитлова будівля (літера «А») загальною площею 136,3 кв. м,

При цьому **площа земельної ділянки, яку передбачається передати громадянину Поповському О.Ю, становить 346 кв.м., що більш ніж в 2,5 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 постановах 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 у справі № 910/21998/21, від 08.10.2024 у справі № 910/212/21 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.**

2.3. Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення згідно з листом Міністерства культури та інформаційної політики України від 18.04.2024 № 06/15/3424-24 земельна ділянка розташована:

- в Центральному історичному ареалі міста Києва;
- в зоні регулювання забудови І категорії.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 22.07.2024 на земельну ділянку встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (0,0346 га);
- Зона регулювання забудови (0,0346 га);
- Історичні ареали населених місць (0,0346 га) та ін.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку;

пам'ятка культурної спадщини - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно з ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів - 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів - 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних

ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам`яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов`язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов`язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам`яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам`яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, *передача гр. Поповському О.Ю. земельної ділянки в оренду має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з приписами підпунктів 4.5, 4.6 пункту 4 проєкту рішення.*

2.4. Підпунктом 4.9 пункту 4 проєкту рішення передбачено, що у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування пункту прийому вторсировини, 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 4.9 пункту 4 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.*

2.5. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.10 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.10 пункту 4 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 4.10. пункту 4 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:*** «Запропонувати громадянину Поповському Олександру Юрійовичу добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 79-6-00441 до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно ***пункт п'ятий проєкту рішення викласти в такій редакції:*** «У разі не виконання підприємством підпункту 4.10 пункту 4 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.6. 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 випливає 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 від 08.10.2024 № 08/231-1545/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

8.6.4.34 Справа № 238365849

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 к. 1005 *тел.:(044)202-70-29*

28-09-2021 № 08/2086-198

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

ВИТЯГ
із протоколу № 7/8 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою
від 22.09.2021 р.

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10-й поверх, к.1017, 11.00.

Склад комісії: 4 депутати Київської міської ради.

Присутні 4 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Владислав ТРУБІЦИН - голова постійної комісії, головуючий;
Ірина НИКОРАК - перший заступник голови постійної комісії;
Василь ПОПАТЕНКО - секретар постійної комісії;
Ярослав ФЕДОРЕНКО - член постійної комісії.

Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:

Ярослав ГОСПОДАРЕНКО - начальник відділу моніторингу та контролю Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації;
Володимир КОСТІКОВ - в.о. директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Анатолій БАГАН - заступник директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Михайло БУДІЛОВ - перший заступник директора Департаменту міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Федір ОВСЯННИКОВ - генеральний директор Групи компаній «Новатор»;
Олена ЛЯХ - заступник генерального директора Групи компаній «Новатор»;
Сергій ЧЕРНОШТАН - заступник директора із забезпечення виробництва та перспективного розвитку СП «Київські теплові мережі» КП «Київтеплоенерго»;
Лілія ПАШИННА - депутат Київської міської ради;
Ксенія СЕМЕНОВА - депутат Київської міської ради.

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

9. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00141 (зі змінами) (238365849)» *доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради від 02.08.2021 №08/231-2844/ПР.*

СЛУХАЛИ: *Владислава ТРУБІЦИНА, головуючого на засіданні.*
ВИСТУПИЛИ: *Ярослав ГОСПОДАРЕНКО.*
ВИРІШИЛИ: відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00141 (зі змінами) (238365849)» *доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради від 02.08.2021 №08/231-2844/ПР.*
ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 3, «проти» - 0, «утрималось» - 1 (Попатенко В.С.), «не голосували» - 0.
Рішення прийнято.

З протоколом згідно

Голова постійної комісії Владислав ТРУБІЦИН

П.6.4.35 Справа 360534547

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 к. 1005 *тел.:(044)202-70-29*

28.09.2021 № 08/280-199

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

ВИТЯГ
із протоколу № 7/8 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою від 22.09.2021 р.

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10-й поверх, к.1017, 11.00.

Склад комісії: 4 депутати Київської міської ради.

Присутні 4 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Владислав ТРУБІЦИН - голова постійної комісії, головуючий;
Ірина НИКОРАК - перший заступник голови постійної комісії;
Василь ПОПАТЕНКО - секретар постійної комісії;
Ярослав ФЕДОРЕНКО - член постійної комісії.

Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:

Ярослав ГОСПОДАРЕНКО - начальник відділу моніторингу та контролю Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації;

Володимир КОСТІКОВ - в.о. директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Анатолій БАГАН - заступник директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Михайло БУДІЛОВ - перший заступник директора Департаменту міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Федір ОВСЯННИКОВ - генеральний директор Групи компаній «Новатор»;

Олена ЛЯХ - заступник генерального директора Групи компаній «Новатор»;

Сергій ЧЕРНОШТАН - заступник директора із забезпечення виробництва та перспективного розвитку СП «Київські теплові мережі» КП «Київтеплоенерго»;

Лілія ПАШИННА - депутат Київської міської ради;
Ксенія СЕМЕНОВА - депутат Київської міської ради.

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

10. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00140 (зі змінами) (360534547)» *доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради від 02.08.2021 №08/231-2830/ПР.*

СЛУХАЛИ: *Владислава ТРУБІЦИНА, головуючого на засіданні.*
ВИСТУПИЛИ: *Ярослав ГОСПОДАРЕНКО.*
ВИРІШИЛИ: відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВЛАДА» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року № 75-6-00140 (зі змінами) (360534547)» *доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради від 02.08.2021 №08/231-2830/ПР.*
ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 3, «проти» - 0, «утрималось» -1 (Попатенко В.С.), «не голосували» - 0.
Рішення прийнято.

З протоколом згідно

Голова постійної комісії Владислав ТРУБІЦИН

Б.6-4-35 Справа № 360534547

Приватна фірма "ВлаДа"

Україна
Фірма "ВлаДа"
04128 м. Київ, вул.
Стеценка, 21
тел.+380[illegible]7068

Ukraine
company «VlaDa»
04128 Kyiv citi
Stetsenko street 21
tel. +380[illegible]792 7068

Київська міська рада
10.04.2023 № 08/10221

Голові постійної комісії
Київської міської ради з питань
архітектури , містобудування та
земельних відносин
Тереньеву М.О.

№ 13/2023 від 10.04.2023р.

Шановний Михайле Олександровичу

Рішенням Київської міської ради від 15.4.2004р. № 183/1393 п.5 приватній фірмі «Влада», зареєстрованій в 1993 році затверджено проект відведення земельної ділянки для реконструкції , експлуатації та обслуговування кафе-магазину по вул. Стеценка,21 у Святошинському районі м. Києва.

Згідно затвердженному проекту на відведеній земельній ділянці збудована капітальна споруда кафе – магазин загальною площею 429 м2 , також для роботи кафе-магазину збудовані каналізаційна мережа та мережі водо- та електропостачання.

З 2004 року до теперішнього часу , за 19 років оренди фірма «ВлаДа» призначення цільового використання земельної ділянки не порушувала.

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури , містобудування та земельних відносин проект рішення Київської міської ради «Про поновлення приватній фірмі «ВлаДа» договору оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2004 року №75-6-00140 (зі змінами) , на підставі надання доповідачем по справі Господаренко Я.П. **недостовірної інформації** про цільове призначення

земельної ділянки відповідно до умови договору оренди, проект рішення комісією був відхилений /протокол № 7/8 від 22.09.2021р./

Господаренко Я.П. **дезінформував** комісію про цільове призначення наданої в оренду земельної ділянки фірмі «ВлаДа» , він доповів комісії, що ділянка надана в користування для складського використання, а використовується під кафе-магазин, тобто не за призначенням *(офіційний відеозапис засідання комісії).*

Представники фірми «ВлаДа» на це засідання комісії запрошені не були , а за прийняте комісією рішення дізнались тільки через рік 21.09.22 р. на засіданні земельної комісії, на яку представники фірми «ВлаДа» були запрошені та інформували членів земельної комісії про помилкове попереднє рішення на підставі недостовірної інформації.

Із метою докладно розібратися із ситуацією головуючий на засіданні земельної комісії призначив робочу групу під керуванням заступника голови постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури , містобудування та земельних відносин Грушко В.В. зі строком виконання один - два тижні, з обо'вязковим запрошенням представників фірми «ВлаДа» , однак питання не вирішувалося до теперішнього часу, минуло півтори роки. За цей час наші спроби вирішити питання шляхом «нагадування» були безрезультативними..

На підставі викладеного , враховуючі що оренда земельної ділянки раніше нам надавалась терміном тільки на 5 років і кожна процедура продовження оренди землі вирішувалася на протязі 2 -2.5 років - з нервуванням витратою колосального часу....

Прошу :

- Подовжити П.Ф. ВлаДа» договір оренди земельної ділянки по вул. Стеценка,21

- Договір на наступний термін укласти на 25 років

З повагою, директор ПФ «Влада» В.Панкратов

Додаток:

- копія рішення Київської міської ради від **15.04.2004р.** №183/1393 Про затвердження проекту відведення земельної ділянки ПФ «ВлаДа» для експлуатації кафе-магазину на вул.Стеценка,21 у Святошинському районі м.Киева.

- світлина будівлі кафе – магазину на вул. Стеценка,21.

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VII сесія XXIV скликання

РІШЕННЯ

15.04.2004 № 183/1393

Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею

Відповідно до Земельного кодексу України, Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Постанови Верховної Ради Української РСР від 08.12.90 «Про земельну реформу», Закону України "Про оренду землі" та враховуючи матеріали інвентаризації земель, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект відведення земельних ділянок відкритому акціонерному товариству "Київський дослідний ремонтно-механічний завод" для експлуатації та обслуговування виробничих будівель на вул.Ушинського, 40 у Солом'янському районі м.Києва.

Передати відкритому акціонерному товариству "Київський дослідний ремонтно-механічний завод", за умови виконання п.1.1 цього рішення, земельні ділянки загальною площею 2,25 га на вул.Ушинського, 40 у Солом'янському районі.

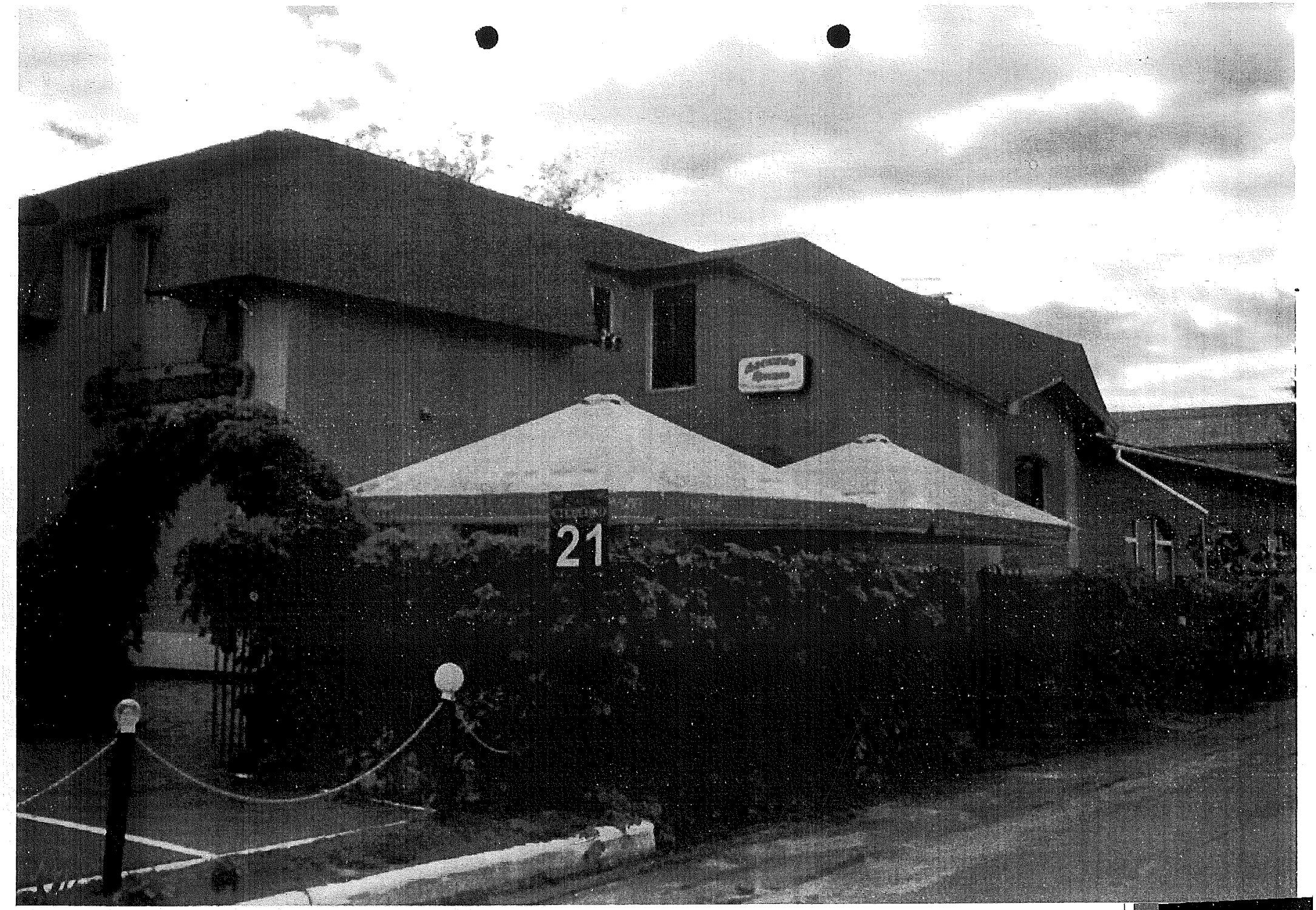
5. Припинити Українській автомобільній корпорації "Укравто" право користування частиною земельної ділянки, відведеної відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської Ради депутатів трудящих від 15.02.71 №215 "Про відвод та закріплення земельних ділянок за Київським заводом по ремонту мотоциклів і мотоколясок "Укрголовавтотехобслуживания" під будівництво платних стоянок для транспортних засобів, що знаходяться у особистому користуванні громадян", площею 0,05 га (лист-згода від 13.04.96 №734/96) та зарахувати її до земель запасу житлової та громадської забудови.

Затвердити проект відведення земельних ділянок приватній фірмі "ВЛАДА" для реконструкції, експлуатації та обслуговування кафе-магазину на вул. Стеценка, 21 у Святошинському районі м.Києва.

Передати приватній фірмі "ВЛАДА", за умови виконання п.5.1 цього рішення, земельні ділянки для реконструкції, експлуатації та обслуговування кафе-магазину на вул. Стеценка, 21 у Святошинському районі м.Києва за

Роздруковано за допомогою ПК "Кадастр"

03.11.201


21

Я.6-4.36. Справа 334436582

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

02.12.2024 № 08/226-1981

На № 08/231-1790/ПР від 27.11.2024

Київська міська рада
04.12.2024 № **08/49919**

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 27.11.2024 № 08/231-1790/ПР «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Лютневій 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного 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 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 відноситься до території рекреаційної забудови (перспективні).

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

Земельна ділянка вільна від капітальної забудови.

Земельна ділянка площею 0,2301 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0004) на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 105/9913 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:295 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:295:0004).

Суміжні земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:90:295:0011 та 8000000000:90:295:0012 перебувають у власності громадянина Зіньковського І.П. (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.07.2023, номери відомостей про речове право 50904028, 50904358).

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: 42 163 грн 05 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2301 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0004) для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд) на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі водного фонду), заява ДЦ від 28 жовтня 2024 року № 50040-009059919-031-03, справа № 334436582.

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі водного фонду та код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:295:0004 за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови (перспективні).

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 рекреаційної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 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 «10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд (для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури)» 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. Відповідно до частини другої статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Згідно з абз. тринадцятим частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури.

Відповідно до п. 3.9 ДБН А.2.2-3: 2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» *до лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відносяться* наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів (автомобільні і залізні дороги, естакади, транспортні розв'язки, шляхопроводи, мости, криті переходи і т. д.), переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії і т.д. (трубопроводи газу, нафти, мазуту, дизпалива, мережі водопроводу і каналізації, в т.ч. зливової, повітряні та кабельні лінії електропередач всіх напруг, зв'язку та сигналізації різного призначення, телекомунікаційні мережі).

З положень земельного законодавства можна виснувати, що надання земельної ділянки під зазначений вид використання можливий, зокрема, на землях транспорту.

Згідно зі статтею 67 Земельного кодексу України до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Отже, надання земельної ділянки для зазначених у проєкті рішення цілей можливе із застосуванням положень частини другої статті 134 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, **в преамбулі до проєкту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі частини другої статті 134 Земельного Кодексу України.**

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 27.08.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:204:0002, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона охоронюваного ландшафту (0,2301 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0210 га);
- Водоохоронна зона (0,2301 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,2301 га).

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Відповідно до статті 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються *водоохоронні зони*.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків.

Таким чином, передача передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Земельного та Водного кодексу України та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 2.5 та 2.6 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Приписи пункту 4 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 випливає 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 4 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1790/ПР не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4.37. Справа № 37448913б

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

09.12.2024 № 08/226-2096

На № 08/231-1789/ПР від 27.11.2024

Київська міська рада
11.12.2024 № **08/51718**

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 27.11.2024 № 08/231-1789/ПР «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Лютневій 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного 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 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 відноситься до території рекреаційної забудови (перспективні).

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

Земельна ділянка вільна від капітальної забудови.

Земельна ділянка площею 0,2009 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0003) на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 105/9913 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:295 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:295:0003).

Суміжні земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:90:295:0011 та 8000000000:90:295:0012 перебувають у власності громадянина Зіньковського І.П. (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.07.2023, номери відомостей про речове право 50904028, 50904358).

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: 36 812 грн 50 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2009 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0003) для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд) на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі водного фонду), заява ДЦ від 28 жовтня 2024 року № 50040-009059869-031-03, справа № 374489136.

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі водного фонду та код виду цільового призначення – 10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:295:0003 за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови (перспективні).

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 рекреаційної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 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 «10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд (для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури)» 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. Відповідно до частини другої статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Згідно з абз. тринадцятим частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури.

Відповідно до п. 3.9 ДБН А.2.2-3: 2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» *до лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відносяться* наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів (автомобільні і залізні дороги, естакади, транспортні розв'язки, шляхопроводи, мости, криті переходи і т. д.), переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії і т.д. (трубопроводи газу, нафти, мазуту, дизпалива, мережі водопроводу і каналізації, в т.ч. зливової, повітряні та кабельні лінії електропередач всіх напруг, зв'язку та сигналізації різного призначення, телекомунікаційні мережі).

З положень земельного законодавства можна виснувати, що надання земельної ділянки під зазначений вид використання можливий, зокрема, на землях транспорту.

Згідно зі статтею 67 Земельного кодексу України до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Отже, надання земельної ділянки для зазначених у проєкті рішення цілей можливе із застосуванням положень частини другої статті 134 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, **в преамбулі до проєкту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі частини другої статті 134 Земельного Кодексу України.**

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:295:0003, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона охоронюваного ландшафту (0,2009 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0641 га);
- Водоохоронна зона (0,2009 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,2009 га).

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Відповідно до статті 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються *водоохоронні зони*.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків.

Таким чином, передача передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури на вул. Лютневій у Голосіївському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Земельного та Водного кодексу України та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 2.5 та 2.6 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Приписи пункту 4 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 випливає 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 4 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1789/ПР не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6-4-38. Справа 448441326

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

03.12.2024 № 08/226-2012

На № 08/231-1791/ПР від 27.11.2024

Київська міська рада
16.12.2024 № **08/52247**

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 27.11.2024 № 08/231-1791/ПР «Про передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей на вул. Лютневій, 58-Ч 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 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 відноситься до території рекреаційної забудови (перспективної).

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

На земельній ділянці розташований майновий комплекс загальною площею 709,5 кв. м, який перебуває у власності громадянина Зіньковського І.П. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.11.2024, номер відомостей про речове право 57711382) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.11.2024 № 405378588).

Земельна ділянка площею 0,8909 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0002) на вул. Лютневій, 58-Ч у Голосіївському районі міста Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 10.08 для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 105/9913 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:295 (в тому числі щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:295:0002).

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: 125 574 грн 36 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,8909 га (кадастровий номер 8000000000:90:295:0002) для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей (код виду цільового призначення – 10.08) на вул. Лютневій, 58-Ч 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 25 листопада 2024 року, номер відомостей про речове право 57711382) (категорія земель – землі водного фонду, заява ДЦ від 25 листопада 2024 року № 50126-009125170-031-03, справа № 448442326).

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають

у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі водного фонду та код виду цільового призначення – 10.08 для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей.

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:295:0002 за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови (перспективної).

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 рекреаційної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; **10.08**; 03.07; 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,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «10.08 для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей» 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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна – майновий комплекс 709,5 кв. м. Відповідно до технічного паспорту нерухомого майна (серія та номер: ТІ01:5978-6686-2778-9044, виданий 23.05.2023) загальна площа будівлі становить 709,5 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2664325280000).

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу становить 8909 кв. м, що майже в 12,5 разів більше за 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 постановах 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, від 08.10.2024 № 910/212/21 та інших.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

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.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 29.10.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:295:0002, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона охоронюваного ландшафту (0,8909 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0758 га);
- Водоохоронна зона (0,8909 га);

- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,08909 га).

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно- і історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників

забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Відповідно до статті 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються *водоохоронні зони*.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків.

Таким чином, передача передачу громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу земельної ділянки в оренду для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей на вул. Лютневій, 58-Ч у Голосіївському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Земельного та Водного кодексу України та положенням законодавства про охорону культурної спадщини, що корелюється з положеннями підпунктів 2.6, 2.8 та 2.9 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки громадянину для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

2.5. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.10 встановлено обов'язок громадянина сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.10 пункту 2 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 2.10 пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати громадянину Зіньковському Ігорю Петровичу добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 2.10 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної

громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.6. Приписи пункту 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.11.2024 № 08/231-1791/ПР потребує доопрацювання відповідно до наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Л.6.4.39–
6.4.52

Справи: № 310575686, № 410051642, № 737503051, № 697320520, № 639060517, № 709981051, № 685330555, № 665870543, № 576608980, № 550605597, № 616000542, № 517405417, № 676670549, № 648280579

Київський міський голова

Терентьєву М.О.
Оленичу П. С.

Прошу розглянути лист ПАТ "УКРНАФТА" від 18.12.2024 в установленому порядку та поінформувати в межах повноважень.

Хоменку Д.Ю.
Долгополовій Ю.М.
Омельченко А.В.
Положишник В.О.
Тхорику С.М.

В. КЛИЧКО

19 грудня 2024 р.
№ 08/52787

UKRNAFTA
УКРНАФТА

Публічне акціонерне товариство «Укрнафта»
Несторівський провулок, 3-5
м.Київ, 04053, Україна,
тел. +38 044 506 1199
факс +38 044 503 0389
www.ukrnafta.com

Public joint stock company "Ukrnafta"
Nestorivski lane, 3-5
Kyiv-053, Ukraine, 04053
tel +38 044 506 1199
fax +38 044 503 0389
www.ukrnafta.com

18 грудня 2024 № 01/01/07-02/01/12519

На № _____ від _____

Київська міська рада
Україна, м.Київ, вул. Хрещатик, буд. 36

щодо поновлення строків дії
договорів оренди земельних ділянок

Ухвалою Київського районного суду міста Харкова від 03.06.2021 р. у справі №953/17529/19:

- накладено арешт на корпоративні права (частки у статутному капіталі) ТОВ «ОМЕГА-ГЕПАРД», ТОВ «АГЕНТСТВО ТРЕТЬОГО ТИСЯЧОЛІТТЯ», ДП «АРДАЛ», СП ТОВ «КЕРШЕР», ТОВ «АРС-М», ДП «НВП «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ», ТОВ «БІОНТ ЛТД», ТОВ «ЮКОН», ТОВ «АВТОНАФТА», ТОВ «ЮТ» (далі – Орендарі, Товариства);

- заборонено державним реєстраторам, посадовим особам Міністерства юстиції України, нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов`язані з перереєстрацією та внесенням змін до установчих документів Товариств.

Ухвалою Київського районного суду міста Харкова від 09.05.2022 р. у справі №953/17529/19 передано Національному агентству України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (далі – АРМА, Установник управління) серед іншого, зокрема, частки у статутному капіталі (корпоративні права) Товариств, на які накладено арешт вищезазначеною ухвалою суду, для здійснення заходів з управління ними.

З метою запобігання ризику виникнення надзвичайної ситуації в енергетичній сфері Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 р. за № 797-р (далі - Розпорядження КМУ) зобов`язано:

- АРМА забезпечити передачу в управління ПАТ «УКРНАФТА» (код ЄДРПОУ - 00135390) (далі – Управитель), часток у статутних капіталах (корпоративні права) Товариств;

- ПАТ «УКРНАФТА» і Міністерству енергетики вжити необхідних заходів спрямованих на запобігання переривання функціонування активів вищеперелічених Товариств.

50% + 1 акція ПАТ «УКРНАФТА» належить НАК «Нафтогаз України». 05 листопада 2022 року ставка Верховного головнокомандувача Збройних сил України ухвалила рішення про передачу державі частки корпоративних прав компанії, що належали приватним власникам. Цією часткою управляє Міністерство оборони України.

27.09.2023 р. між АРМА та Управителем було укладено Договір управління активами посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Бовою А.В.,

ПАТ «Укрнафта»
№01/01/07-02/01/12519 від 18.12.2024
КЕП: Григор'єва Наталія Вікторівна
18.12.2024 17:23:07
Сертифікат дійсний з 08.07.2024 18:50:25 до 07.07.2025 23:59:59
Документ сформовано в системі ERP

зареєстрований в реєстрі за №1303 (далі – Договір управління), предметом якого є, в тому числі, управління частками у статутному капіталі (корпоративними правами) та майном Товариств.

ПАТ «УКРНАФТА» здійснює управління корпоративними правами вказаних юридичних осіб шляхом їх використання в господарській діяльності за призначенням. При цьому Управитель має право здійснювати будь-які види господарської діяльності, які не заборонені законодавством.

Згідно з пунктом 3.1. Договору управління:

3.1. Управління Активами за цим Договором здійснюється Управителем в інтересах вказаних нижче осіб:

а) власника Активів – в частині збереження (та за можливості - збільшення) економічної вартості Активів, ефективності управління Активами, з метою забезпечення повернення Активів власнику у разі надходження винесеного у межах наданих законом повноважень рішення прокурора, а також судового рішення, що набрало законної сили, яким скасовано арешт прийнятих в управління Активів;

б) держави Україна – в частині збереження (та за можливості збільшення) економічної вартості Активів, ефективності управління Активами, з метою забезпечення виконання визначеного кримінальним процесуальним законодавством України завдання арешту Активів, як заходу забезпечення відповідного кримінального провадження;

в) Установника управління – в частині забезпечення виконання визначених Законом функцій та повноважень з управління Активами, надходження від управління Активами, що перераховуються до Державного бюджету України.

Враховуючи вищевикладене, контроль (вирішальний вплив) над господарською діяльністю вищевказаних Товариств опосередковано здійснює держава через АРМА та Управителя, а власники Товариств фактично мають лише формальне право власності на частки в статутному капіталі цих юридичних особах та позбавлені можливості брати участь в управлінні Товариствами, а також розпоряджатися (відчужувати) частки у їх статутних капіталах.

Між Київською міською радою та ТОВ «ОМЕГА-ГЕПАРД», ТОВ «АГЕНТСТВО ТРЕТЬОГО ТИСЯЧОЛІТТЯ», ДП «АРДАЛ», СП ТОВ «КЕРШЕР», ТОВ «АРС-М», ДП «НВП «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ», ТОВ «БІОНТ ЛТД», ТОВ «ЮКОН», ТОВ «АВТОНАФТА», ТОВ «ЮТ» були укладені договори оренди земельних ділянок, терміни дії яких закінчилися, про що були подані до Київської міської ради відповідні листи-повідомлення про поновлення договорів оренди земельних ділянок.

Оскільки для здійснення роздрібної і дрібногуртової торгівлі пальним, в тому числі для обслуговування транспортних засобів, місце такої торгівлі має використовуватися власником АЗС на підставі належно оформленого правового титулу, Орендарі звернулися до Київської міської ради із листами-повідомленнями про поновлення договорів оренди земельних ділянок (№ 495050887 від 28.12.22 ; № 310523181 від 28.12.22; № 576605980 від 28.12.22; № 648280579 від 28.12.22; № 616000542 від 28.12.22; № 665870543 від 28.12.22; № 685330555 від 28.12.22; № 410051642 від 11.01.23; № 517405417 від 11.01.23; № 676670549 від 28.12.22; № 709981051 від 28.12.22; № 550605597 від 11.01.23; № 639060517 від 28.12.22; № 697320520 від 28.12.22; № 737503051 від 28.12.22; № 310575686 від 11.01.23; № 450054231 від 26.06.23; № 492053534 від 22.12.23).

Станом на сьогодні, на жаль, ні по жодному Товариству, які передані в управління ПАТ «УКРНАФТА», питання щодо поновлення договорів оренди землі на розгляд сесії Київської міської ради не було винесено. Укладання додаткових угод про поновлення договорів оренди зазначених земельних ділянок є вкрай важливим правочином для Управителя, що укладається з метою забезпечення енергетичної безпеки держави.

З метою безперервного функціонування АЗС в рамках виконання Розпорядження КМУ, просимо розглянути проекти рішень щодо поновлення строків дії договорів оренди земельних ділянок.

Відповідь просимо надати у найскоріші терміни.

Віримо у нагальну необхідність згуртування бізнесу і органу місцевого самоврядування для направлення зусиль на протистояння ворогу на енергетичному фронті.

Додатки:

- копія Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.09.2023 за № 797-р з додатком № 2 до нього;
- копії листів № 495050887 від 28.12.22 ; № 310523181 від 28.12.22; № 576605980 від 28.12.22; № 648280579 від 28.12.22; № 616000542 від 28.12.22; № 665870543 від 28.12.22; № 685330555 від 28.12.22; № 410051642 від 11.01.23; № 517405417 від 11.01.23; № 676670549 від 28.12.22; № 709981051 від 28.12.22; № 550605597 від 11.01.23; № 639060517 від 28.12.22; № 697320520 від 28.12.22; № 737503051 від 28.12.22; № 310575686 від 11.01.23; № 450054231 від 26.06.23; № 492053534 від 22.12.23;
- Підтвердження уповноваженого представляти інтереси ПАТ «Укрнафта».

З повагою

Головний юрисконсульт
Керівник договору
управління **Наталія ГРИГОР'ЄВА**

І.О. Яндульський,
39042

Документ сформовано в системі ERP

UKRNAFTA
УКРНАФТА

Публічне акціонерне товариство «Укрнафта»
Несторівський провулок, 3-5
м. Київ, 04053, Україна,
тел. +38 044 506 1199
факс +38 044 503 0389
www.ukrnafta.com

Public joint stock company "Ukrnafta"
Nestorivski lane, 3-5
Kyiv-053, Ukraine, 04053
tel +38 044 506 1199
fax +38 044 503 0389
www.ukrnafta.com

ДОВІРЕНІСТЬ № 01/01/07-168 10

м. Київ **«08» травня 2024р.**

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРНАФТА», в особі Директора **КОРЕЦЬКОГО Сергія Федоровича**, який діє на підставі Статуту ПАТ «УКРНАФТА», цією довіреністю ***уповноважує***

ГРИГОР'ЄВУ Наталію Вікторівну,
головного юрисконсульта Апарату управління ПАТ «УКРНАФТА»,

представляти інтереси ПАТ «УКРНАФТА» перед юридичними особами, частки у статутному капіталі (акції) або майно яких передано в управління за договорами управління активами, перед Національним агентством з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (далі АРМА), в органах Державної податкової служби України та в інших контролюючих органах, а також перед іншими органами державної влади, юридичними та фізичними особами **з будь-яких питань, що стосуються виконання договорів управління активами з правом:** підписувати (з правом першого підпису) та подавати фінансову, податкову та бухгалтерську звітність, яка складається у зв'язку з виконанням договорів управління активами (майном); підписувати, подавати (отримувати) звітність управителя, програму управління активами; укладати (підписувати) договори оцінки ринкової вартості прийнятих активів, договори страхування прийнятих активів; підписувати листи, запити, заяви, відповіді, акти, звернення; засвідчувати копії документів, *а також* вчиняти всі інші юридично значимі дії та підписувати документи, пов'язані з виконанням цієї довіреності.

Довіреність видана з без права передоручення повноважень третім особам та дійсна до 31.01.2025 року.

Директор ПАТ «УКРНАФТА» **С.Ф. КОРЕЦЬКИЙ**

УКРАЇНА ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО м. КИЇВ №1 «УКРНАФТА» Ідентифікаційний код 00135390

Додано: 27.12.2022
вх. 49503087
від 27.12.22

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „АГЕНТСТВО ТРЕТЬОГО ТИСЯЧОЛІТТЯ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин пр. М. Бажана та А. Григоренка у Дарн. р-ні
розмір 0,0062 га; 0,0057 га; 0,0040 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експл. буд. і сп. авт. тран. та рор. га-о
кадастровий номер 90:310:0002; 90:310:0004; 90:310:0003
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 466 від 26.05.2004 та рш. про пов. 84 від 27.03.
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 27.03.2018, інд. номер: 41855926; 41816215; 41856687
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 27.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Доброждєєва Наталія Миколаївна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 31052381 від 18.12.2022 вих. 11.01.2023

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „ОМЕГА - ТЕТА РД"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
просп. Валерія Лобановського, 123 у Голосіївському р-ні
розмір 0,1191 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експ. буд. і споруд авт. тр. та ст. тех
кадастровий номер 8000000000:79:077:0065
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 2675 від 24.12.2002 та договір пропонов. 76 від 27.0
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 27.03.2018 інд. номер: 41865089
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 27.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____ ознайомлений.

Поліщук Вікторія Вікторівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Дочірнє підприємство „АРДАЛ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин вул. В. Гетьмана та вул. Нижньоключової у Сол.р-ні
розмір 0,0097 га та 0,0089 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експ. буд. і споруд автом. тр. та пр. на-ня
кадастровий номер 8000000000:69:082:0011, 8000000000:69:082:0012
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 525 від 05.06.2004 та договір про поновл. 32 від 07.03.2018
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 07.03.2018, інд. номер: 41655841, 41655258
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 07.02.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Буряк Ніна Михайлівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

Вх. 6482805 79
від 28.12.2018

Прийнято
від 11.01.2

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Дочірнє підприємство „АТДА"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, б. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин вул. Болсуновської та бульв. Др. Пароїв у Тер. р.
розмір 0,1467 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експ. буд. і споруд авт. тр. та рух. гос. в.
кадастровий номер 8000000000:82:277:0155
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 1001 від 14.10.2003 та дод. пропонов. 82 від 06.04.20
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 06.04.2018 інд. номер: 41999306
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 06.04.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Бурлак Ніна Михайлівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

№ 61800542
від 21.12.2018

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Місце для реєстраційних позначок

Ремірне підприємство „АРДА-1"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11.
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
вул. Новохостянтинівська, 4-а в Оболонському р-ні
розмір 0,0164 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. буд. і спорд. авт. тр. та рух. г.
кадастровий номер 8000000000:78:141:0040
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 432 від 16.06.2005 та договір пропонов. 31 від 07.03.2
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 07.03.2018, інд. номер: 41656083
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 07.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Бурак Ніна Михайлівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 665840543
від 28.12.2022

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „ОМЕГА-ГЕПАРД"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11.
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
просп. Визволителів, 17-а у Дніпровському р-ні
розмір 0,0157 га та 0,0278 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. буд. і споруд авт. т. та ст. го
кадастровий номер 8000000000:66:170:0012, 8000000000:66:170:0014
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 637 від 11.06.2003 та дог. про поновл. 75 від 27.03.20
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 27.03.2018, інд. номер: 41864031 3
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 27.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____ ознайомлений.

Поліщук Вікторія Вікторівна _____
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

№ 685330555
від 28.6.2018

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ДП „НВП „ПРОМБУДКОМПЛЕКТ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
вул. Братиславська, 7-б у Деснянському р-ні
розмір 0,1301 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. буд. і споруд авт. тр. та рад.
кадастровий номер 8000000000:62:023:0086
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 469 від 26.05.2004 та дод. про поновл. 38 від 15.03.20
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 15.03.2018, інд. номер: 41821363 7
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 15.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Поліщук Вікторія Вікторівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 41005 1642 від 11.01.23

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

СП ТОВ „КЕРНЕР"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
за 300м по вул. Богатирській (непарний бік) в Оболонс. р-н
розмір 0,0044 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. буд. і споруд авт. тр. та доп. гос-в.
кадастровий номер 8000000000:78:153:0015
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 332 від 18.03.2003 та дог. про поновл. 106 від 14.05.18
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з держ. реєстру від 14.05.2018, інд. номер: 43375990
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 14.05.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Пивовар Олена Володимирівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

СПІЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМ ІНВЕСТИЦІЄЮ КЕРНЕР Ідентифікаційний код 25196004

вх. 5174054 17 від 11.01.23 18.01.23

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „АРС-М"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, буд. 1
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
Кільцева дорога (вул. Велика Окружна), зем. діл. 1
розмір 0,1736 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. об'єктів дорож. сервісу
кадастровий номер 8000000000:79:716:0010
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 89 від 17.02.2005 та дод. пропонов. 112 від 16.0
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 16.05.2018, інд. номер: 42409562.5
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 16.05.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Владимірова Олена Олександрівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

№ 67667059
від 22.11.2022

10.01.23 вкр

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Місце для реєстраційних позначок

Дочірнє підприємство „АРДА Л."
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
просп. Академіка Глушкова, 10 у Голосіївському р-ні
розмір 0,0271 га та 0,0204 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщення та експ. буд. і споруд або тр. та
кадастровий номер 8000000000:79:401:0047; 8000000000:79:401:0058
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
Договір оренди 1003 від 14.10.2003 та дод. про поновл. 101 від 20.04.2016
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 20.04.2018, інр. номер: 121405568 121420965
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 20.04.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Бурак Ніна Михайлівна
П. І. В. керівника юридичної особи,
фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 709981051 18.01.23 Вищр
від 28.12.2022

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ДП „НВП „ПРОМБУДКОМПЛЕКТ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин Київської дороги та вул. Трубаїні у Святош. р-ні
розмір 0,0420 га та 0,0416 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експ. буд. і споруд авт. тр. та рад. лок.
кадастровий номер 8000000000:75:344:0039 та 8000000000:75:344:0068
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 1213 від 23.12.2004 та дод. пропонов. 37 від 15.03.
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 15.03.2018, інд. ном.: 41719706 2; 41718546
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 15.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Поліщук Вікторія Вікторівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 550605597 від 11.01.23
10.01.23
погано

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „БІОНТ ЛТД"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
просп. Генерала Ватутіна, 17 у Деснянському р-ні
розмір 0,2348 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для буд. та обслуг. буд. торгівлі
кадастровий номер 8000000000:62:005:0011
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 99 від 19.04.2018
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 19.04.2018, інд. номер: 42316470
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 19.04.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Владимірова Олена Олександрівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 6391605-17 від 28.12.22

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „ЮКОН"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин Дніпровської набережної та вул. Березняківської у Дніпр.
розмір 0,0658 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експл. буд. і споруд авт. тр. та рф. гос-ва
кадастровий номер 8000000000:90:140:0069
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 965 від 03.10.2003 та рог. про повн. 102 від 20.04.18
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 20.04.2018, інд. номер: 42146585
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 20.04.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Триволенко Валентина Петрівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

вх. 6973205 20 від 28.12.2022

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „АВТОНАФТА"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломі'янська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломі'янська, буд. 11
адреса для листування, телефон
050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин вул. Братиславської та вул. Крайньої у Деш. р-н.
розмір 0,1793 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експ. буд. і споруд об. пр. та рекр. го
кадастровий номер 8000000000:62:022:0020
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 610 від 22.06.2004 та дог. про поновл. 73 від 26.03.2
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
Витяг з Держ. реєстру від 02.04.2018, інд. номер: 41929705б
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 26.03.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)
термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Доброжорська Наталія Миколаївна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

Вх. 737503051 від 28.12.2022

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „АВТОНАФТА"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Соломʼянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Соломʼянська, буд. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
перетин вул. Червоноармійська та пр. Ю. Гагаріна у Деш. р-
розмір _____ гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розм. та експ. буд. і споруд авт. тр. та доп. ін-
кадастровий номер 8000000000:62:064:0020
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 1032 від 27.10.2003 та дод. про поновл. 100 від 19.04.
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 19.04.2018, інд. номер: 121322189
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 19.04.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Добходська Наталія Миколаївна _____
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина — підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

відправлено рекомендованим листом
22.06.2023

75054231
26.06.23

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

ТОВ „ЮТ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Солом'янська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Солом'янська, буд. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).**Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
вул. Каменисинська, 4 у Голосіївському районі
розмір 0,0462 га гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експл. об'єктів дорожн. сервісу
кадастровий номер 8000000000:90:116:0023
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
Договір на право тим. кор. зем. від 14.07.1996, 90-5-00009, Угода до договору 79-6-00705 від 08.04.2009 та дод. угоди, 281 від 11.10.20.
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з Держ. реєстру від 11.10.2018, інд. номер: 41411551 8
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 11.10.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Поліщук Вікторія Вікторівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

Україна * м. Київ * Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮТ" Ідентифікаційний код 19494649

192053534 від 22.12.22

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
від 20.04.2017 № 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Дочірнє підприємство „АРДАЛ"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи-підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

03110, м. Київ, вул. Соломянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи-підприємця або громадянина

050 (381-89-22)
адреса для листування, телефон

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки).

Відомості про земельну ділянку:

місце розташування (адреса)
м. Київ, пр-т Павлова Миколи, 1а
розмір 0,0825 га та 0,0332 га гектарів (квадратних метрів)
цільове призначення 07.07 для будів. та експл. автозап. [illegible]
кадастровий номер 8000000000:90:009:[illegible] та 8000000000:90:[illegible]
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
Договір оренди від 28.10.[illegible] серія та номер [illegible] відсутн
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується Витяг з держ. реєстру від 25.04.2019, індекс. номер: 165[illegible] та 165041359
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 29.09.2013
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості зі сплати орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ № _____, ознайомлений.

Бурик Ніна Михайлівна
П. І. Б. керівника юридичної особи,
фізичної особи-підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи-підприємця

вх. 310575686 від 11.01.23

Додаток 4
до рішення Київської міської ради
20.04.2017 N 241/2463

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36

СП ТОВ „КЕРШЕР"
найменування юридичної особи або П. І. Б. фізичної особи - підприємця, громадянина

Місце для реєстраційних позначок

вул. Саломіянська, буд. 11
місцезнаходження юридичної особи / адреса місця проживання фізичної особи - підприємця або громадянина

03110, м. Київ, вул. Саломіянська, буд. 11
адреса для листування, телефон

050-381-89-22

ЛИСТ-ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" прошу укласти договір оренди землі на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки). **Відомості про земельну ділянку:**

місце розташування (адреса)
вул. Братиславська (непарна сторона між вул. С. Сталінк
розмір 0,0254 га ; 0,0328 га та прох. місцевим) гектарів (кв. метрів)
цільове призначення для розміщ. та експ. буд. і споруд ав. тр. та дор. гос-ва
кадастровий номер 8000000000:62:023:0098;
земельна ділянка перебуває в оренді на праві договору оренди
договір оренди 339 від 19.03.2003 та дод. про поновл. 107 від 14.05.
(зазначаються відомості про договір оренди земельної ділянки)

право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що посвідчується
витяг з держ. реєстру від 14.05.2018; інд. ном.: 123794562; 123782393
(зазначаються відомості про документ, який посвідчує реєстрацію права оренди)

право оренди виникло 14.05.2018
(зазначається дата виникнення права оренди: число, місяць, рік)

термін права оренди 5 років
(зазначається відповідно до умов договору оренди)

Цим листом підтверджую повне виконання умов договору оренди земельної ділянки, відсутність заборгованості з орендної плати за земельну ділянку станом на сьогоднішній день. У разі необхідності надаю згоду на приведення розміру орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

З Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від _____ N _____, ознайомлений.

Лисевар Олена Володимирівна
П. І. Б. керівника юридичної особи, фізичної особи - підприємця (уповноваженої особи) або громадянина

підпис

Печатка юридичної особи / фізичної особи - підприємця

Я.6-4.41. Справа 73750305/

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ПАЛИВНО-ЕНЕРГЕТИЧНОГО КОМПЛЕКСУ

вул. Хрещатик, 36,м. Київ, 01044 *тел./факс: (044) 202-73-11, 202-70-09*

20.07.2023 № 08/284-409

на № 08/231-677/ПР від 08.06.2023

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

Щодо врахування рішення Постійної комісії

Шановний Михайле Олександровичу!

Направляємо Вам для врахування та опрацювання витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу:

Витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023

засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу

від 12.07.2023

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10 поверх, каб.1017, початок засідання – 14.00.

Склад комісії: 7 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 4 депутати Київської міської ради, членів Постійної комісії:

Олександр БРОДСЬКИЙ – голова Постійної комісії, головуючий на засіданні;

Юрій ТИХОНОВИЧ – перший заступник голови Постійної комісії;

Тарас КРИВОРУЧКО – секретар Постійної комісії;

Ігор ШПАК – член Постійної комісії.

Відсутні: 3 депутати Київської міської ради:

Олександр ПОПОВ, Віталій ПАВЛИК, Олеся САМОЛУДЧЕНКО.

Порядок денний:

4.1. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди

земельної ділянки від 12 листопада 2003 року № 62-6-00087 (зі змінами)» (737503051) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-677/ПР).*

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Валентина Пелих.

Розділ 4 . Розгляд нових проєктів рішень щодо набуття прав на землю із земель комунальної власності в м. Києві

4.1. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 12 листопада 2003 року № 62-6-00087 (зі змінами)» (737503051) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-677/ПР)* (далі – проєкт рішення).

СЛУХАЛИ:

Олександр БРОДСЬКИЙ, голова Постійної комісії, головуючий на засіданні, поінформував, що загальна площа земельної ділянки – 0,2563 га (у т.ч. в межах червоних ліній - 0,04 га). За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) ділянка забудована, розташовані автостоянка та заїзд і виїзд із АЗС, тимчасова споруда шиномонтажу та газова колонка. Головуючий на засіданні, зазначив, що цільове призначення цієї земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу. Враховуючи те, що ділянка забудована та частково розташована в межах червоних ліній, запропонував виключити слово «будівництва».

ВЗЯЛИ УЧАСТЬ У ОБГОВОРЕННІ:

Юрій ТИХОНОВИЧ, Віктор ДВОРНІКОВ.

ВИРІШИЛИ: підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 12 листопада 2003 року № 62-6-00087 (зі змінами)» (737503051) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-677/ПР)* з рекомендаціями, а саме: з цільового призначення виключити слово «будівництва».

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 4, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно

З повагою

Голова Постійної комісії Олександр БРОДСЬКИЙ

Валентина АНТОНЮК
Олена ЄРМОЛАЄВА 202-73-11

А.6.4.42 Справа № 697320520

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ПАЛИВНО-ЕНЕРГЕТИЧНОГО КОМПЛЕКСУ

вул. Хрещатик, 36,м. Київ, 01044 *тел./факс: (044) 202-73-11, 202-70-09*

20.07.2023 № 08/234-410

на № 08/231-678/ПР від 08.06.2023

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

Щодо врахування рішення Постійної комісії

Шановний Михайле Олександровичу!

Направляємо Вам для врахування та опрацювання витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово – комунального господарства та паливно – енергетичного комплексу:

Витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023

засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу

від 12.07.2023

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10 поверх, каб.1017, початок засідання – 14.00.

Склад комісії: 7 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 4 депутати Київської міської ради, членів Постійної комісії:

Олександр БРОДСЬКИЙ – голова Постійної комісії, головуючий на засіданні;

Юрій ТИХОНОВИЧ – перший заступник голови Постійної комісії;

Тарас КРИВОРУЧКО – секретар Постійної комісії;

Ігор ШПАК – член Постійної комісії.

Відсутні: 3 депутати Київської міської ради:

Олександр ПОПОВ, Віталій ПАВЛИК, Олеся САМОЛУДЧЕНКО.

Порядок денний:

4.2. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 08 липня 2004 року № 62-6-00159 (зі змінами)» (697320520) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-678/ПР).*

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Валентина Пелих.

Розділ 4 . Розгляд нових проєктів рішень щодо набуття прав на землю із земель комунальної власності в м. Києві

4.2. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 08 липня 2004 року № 62-6-00159 (зі змінами)» (697320520) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-678/ПР)* (далі – проєкт рішення).

СЛУХАЛИ:

Олександр БРОДСЬКИЙ, голова Постійної комісії, головуючий на засіданні, головуючий на засіданні, поінформував, що площа земельної ділянки – 0,1793 га (в межах червоних ліній). За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) ділянка забудована, частково розташована автостоянка та частково заїзд і виїзд із АЗС, газова колонка та стела з цінами.

Головуючий на засіданні, зазначив, що цільове призначення цієї земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з магазином супутніх товарів та автомийкою Враховуючи те, що ділянка забудована та розташована в межах червоних ліній, запропонував виключити слово «будівництва».

ВЗЯЛИ УЧАСТЬ У ОБГОВОРЕННІ:

Юрій ТИХОНОВИЧ, Віктор ДВОРНІКОВ.

ВИРІШИЛИ: підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОНАФТА» договору оренди земельної ділянки від 08 липня 2004 року № 62-6-00159 (зі змінами)» (697320520) *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.06.2023 № 08/231-678/ПР)* з рекомендаціями, а саме: з цільового призначення виключити слово «будівництва».

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 4, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно

З повагою

Голова Постійної комісії Олександр БРОДСЬКИЙ

Валентина АНТОНЮК
Олена ЄРМОЛАЄВА 202-73-11

П. 6.4.45 Справа № 685330555

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ПАЛИВНО-ЕНЕРГЕТИЧНОГО КОМПЛЕКСУ

вул. Хрещатик, 36,м. Київ, 01044 *тел./факс: (044) 202-73-11, 202-70-09*

28.09.2023 № 08/284-411

на № 08/231-778/ПР від 21.06.2023

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

Щодо врахування рішення Постійної комісії

Шановний Михайле Олександровичу!

Направляємо Вам для врахування та опрацювання витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу:

Витяг з протоколу № 12/57 від 12.07.2023
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу

від 12.07.2023
Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10 поверх, каб.1017, початок засідання – 14.00.
Склад комісії: 7 депутатів Київської міської ради.
Присутні: 4 депутати Київської міської ради, членів Постійної комісії:

Олександр БРОДСЬКИЙ	– голова Постійної комісії, головуючий на засіданні;
Юрій ТИХОНОВИЧ	– перший заступник голови Постійної комісії;
Тарас КРИВОРУЧКО	– секретар Постійної комісії;
Ігор ШПАК	– член Постійної комісії.

Відсутні: 3 депутати Київської міської ради:
Олександр ПОПОВ, Віталій ПАВЛИК, Олеся САМОЛУДЧЕНКО.

Порядок денний:

4.4. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО

«ПРОМБУДКОМПЛЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 25 червня 2004 року № 62-6-00151 (зі змінами)» (685330555) (*доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.06.2023 № 08/231-778/ПР*).

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Валентина Пелих.

Розділ 4 . Розгляд нових проєктів рішень щодо набуття прав на землю із земель комунальної власності в м. Києві

4.4. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 25 червня 2004 року № 62-6-00151 (зі змінами)» (685330555) (*доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.06.2023 № 08/231-778/ПР*).

СЛУХАЛИ:

Олександр БРОДСЬКИЙ, голова Постійної комісії, головуючий на засіданні, поінформував, що площа земельної ділянки – 0,1301 га (в межах червоних ліній). За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) ділянка вільна від капітальної забудови. На ділянці розміщені автомобільна стоянка та заїзд і виїзд із АЗС «UGO», газова колонка з резервуарами та стела з цінами.

Головуючий на засіданні, зазначив, що цільове призначення – для будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправної станції з комплексом сервісно-побутових послуг. Враховуючи те, що ділянка розташована в межах червоних ліній, запропонував виключити слово «будівництва».

ВЗЯЛИ УЧАСТЬ У ОБГОВОРЕННІ:

Юрій ТИХОНОВИЧ, Віктор ДВОРНІКОВ.

ВИРІШИЛИ: підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення дочірньому підприємству «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО «ПРОМБУДКОМПЛЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 25 червня 2004 року № 62-6-00151 (зі змінами)» (685330555) (*доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.06.2023 № 08/231-778/ПР*) з рекомендаціями, а саме: з цільового призначення виключити слово «будівництва».

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 4, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно

З повагою

Голова Постійної комісії Олександр БРОДСЬКИЙ

Валентина АНТОНЮК
Олена ЄРМОЛАЄВА 202-73-11

П.6.4.53 Справа 49743 5633

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001 *тел./факс: (044) 202-70-29*

27.06.2024 № 08/280-193

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

ВИТЯГ
із протоколу № 8/43 засідання постійної комісії
Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості
та міського благоустрою від 25.06.2024

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 5-й поверх, каб. 517, початок засідання – 12.00.

Склад комісії: 3 депутати Київської міської ради.

Присутні 2 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Ваган ТОВМАСЯН – голова постійної комісії, головуючий;
Ольга ВЕРЕМЕЄНКО – заступник голови постійної комісії.

Відсутній 1 депутат Київської міської ради, секретар постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою, Василь ПОПАТЕНКО.

Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:

Марина СОЛОВЙОВА – директорка Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Юлія ХАН – директорка Департаменту молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Віктор ДВОРНІКОВ – перший заступник директора Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської

державної адміністрації);

Михайло АБРАМОВ – заступник директора – начальник управління контролю за благоустроєм Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Оксана ПОЛІЩУК – начальник управління з питань реклами виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Дмитро ПЕРОВ – автор петиції № 12950;

Анатолій ПОГОРІЛИЙ – представник громадської організації «Спадщина Київ».

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

8. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОКТРИНА ЦЕНТР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування громадської будівлі на вул. Миропільській, 35г у Дніпровському районі міста Києва (497435633)» *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 07.06.2024 № 08/231-796/ПР).*

СЛУХАЛИ: *Вагана ТОВМАСЯНА, головуючого на засіданні.*

ВИСТУПИЛИ: *Віктор ДВОРНІКОВ, Ваган ТОВМАСЯН.*

ВИРІШИЛИ:

1. Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надати інформацію до постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою щодо законності чи незаконності розміщення тимчасової споруди за адресою: вул. Миропільська, 35г у Дніпровському районі міста Києва та інформацію щодо розміщення нерухомості за даною адресою.
2. Відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОКТРИНА ЦЕНТР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування громадської будівлі на вул. Миропільській, 35г у Дніпровському районі міста Києва (497435633)» *(доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 07.06.2024 № 08/231-796/ПР).*

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2 (Товмасян В. Р., Веремеєнко О. Л.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно.

Голова постійної комісії **Ваган ТОВМАСЯН**

Л.6.4.56 Справа № 306 307 636

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

18.12.2024 № 08/226-2248 На № 08/231-1928/ПР від 11.12.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

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

Київська міська рада
20.12.2024 № **08/52958**

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/231-1928/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029) комунальної власності територіальної громади міста Києва для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками на вул. Лохвицькій у Дніпровському 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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79[1], 83, 186 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», 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 довідки (витягу) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради

(Київської міської державної адміністрації) від 17.05.2023 № 1439/0/012/12-03-23 та рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 729/3304, земельні ділянки належать до території житлової та громадської забудови.

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці площею 2,9965 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0006) розташовані багатоповерхові житлові будинки (побудовані, та ті що будуються). Земельна ділянка площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007) вільна від капітальної забудови.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029) комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками (код виду цільового призначення 02.10) на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі міста Києва, якою передбачено формування двох земельних ділянок (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, справа № 306307636), а саме:

- площею 2,9965 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0006);
- площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007).

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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 підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських,

селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:248:0029 загальною площею 3,3675 га утворена шляхом поділу земельної ділянки площею 5,4709 га з кадастровим номером 8000000000:66:248:0025, яка підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 729/3304 передавалась в короткострокову оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «Еверест плюс» для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі міста Києва (договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:248:0025 від 11.04.2006 № 66-6-00341, термін дії якого закінчився 11.04.2011).

За поданням Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Київська міська рада не приймала рішень щодо поновлення договору оренди земельної ділянки від 11.04.2006 № 66-6-00341.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок здійснено поділ земельної ділянки площею 3,3675 га з кадастровим номером 8000000000:66:248:0029 на дві земельні ділянки:

- площею 2,9965 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0006);
- площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007).

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 (частина перша статті 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок згідно з цією статтею Земельного Кодексу України здійснюється, серед іншого, ***шляхом поділу чи об'єднання*** раніше сформованих земельних ділянок.

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.* Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (частина шоста, сьома статті 79^1 Земельного кодексу України).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру земельні ділянки (кадастрові номери: 8000000000:66:248:0006; 8000000000:66:248:0007) мають категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:248:0029, зміна цільового призначення вищезазначених земельних ділянок не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

Постанова від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 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.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

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.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

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.

Таким чином, *затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки відповідає вимогам земельного законодавства.*

2.2. Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029), сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:248:0006; 8000000000:66:248:0007:

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Лохвицька*
Площа	*8000000000:66:248:0006 – 2,9965 га* *8000000000:66:248:0007 – 0,3710 га*
Категорія земель	*землі житлової та громадської забудови*
Цільове призначення	*02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками)*
Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки	*Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, зона особливого режиму забудови, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи*

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 Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:248:0029) за функціональним призначенням відноситься до території житлової та громадської забудови.

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 та громадської забудови:

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 громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 *(в частині поштових відділень);* 03.07; 03.12; 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);* 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає заявленій містобудівній документації,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками)», відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 11.12.2024 № 08/231-1928/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.56 Справа № 306307636

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Депутат Київської міської ради IX скликання
МЩЕНКО ОЛЕКСАНДР ГРИГОРОВИЧ
02094, м. Київ, просп. Леоніда Каденюка, 18, тел.: (044) 337-05-81, (098) 452-07-86
e-mail: mishchenko.oleksandr@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua
код ЄДРПОУ 22883141

« 16 » січня 2025 р. № 08/279/09/065 - 08

Київська міська рада
16.01.2025 № **08/1371**

Голові постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин
ТЕРЕНТЬЄВУ М. О.

Щодо внесення в порядок денний вказаного питання та надання слова для виступу

ДЕПУТАТСЬКЕ ЗВЕРНЕННЯ

Шановний Михайле Олександровичу!

До мене, як до депутата Київської міської ради, постійно звертаються мешканці Дніпровського району міста Києва з численними зверненнями, в яких викладено прохання збереження існуючої зеленої зони на земельній ділянці на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі м. Києва. Наразі мешканці стурбовані можливістю знищення вказаної зеленої зони та її подальшої забудови і просять вжити заходів щодо її збереження.

За інформацію Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер: 8000000000:66:248:0029) комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками (код виду цільового призначення 02.10) на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі м. Києва передана на розгляд Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначеною технічною документацією передбачається поділ земельної ділянки 8000000000:66:248:0029 площею 3.3675 га, код виду цільового призначення земель – 02.10 (для будівництва і обслуговування

багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) та формування 2 (двох) нових земельних ділянок, а саме:

- площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007);
- площею 2.9965 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0006);

то зазначена вище зелена зона опиниться на території сформованої після поділу земельної ділянки площею 0,3710 га з кадастровим номером 8000000000:66:248:0007.

Враховуючи викладене, вбачається за доцільне при підготовці проєкту рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер: 8000000000:66:248:0029) комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками (код виду цільового призначення 02.10) на вул. Лохвицькій у Дніпровському районі м. Києва, доповнити Проєкт рішення Київської міської ради пунктом наступного змісту:

«Надати КИЇВСЬКОМУ КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,3710 га (кадастровий номер 8000000000:66:248:0007) для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (скверу) вул. Лохвицькій у Дніпровському районі м. Києва».

Враховуючи вищенаведене та керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про столицю – місто-герой Київ», «Про статус депутатів місцевих рад», «Про звернення громадян», з метою неухильного дотримання чинного законодавства України та захисту прав і законних інтересів наших виборців, прошу Вас, шановний Михайле Станіславовичу терміново внести в порядок денний найближчого засідання комісії це питання та при проведенні комісії надати мені слово для виступу з вказаного питання.

Про результати розгляду мого депутатського звернення прошу повідомити мене у термін передбачений ст. 13 Закону України "Про статус депутатів місцевих рад" за адресою: 02094, м. Київ, проспект Леоніда Каденюка, 18, громадська приймальня або шляхом використання СЕД «АСКОД», телефони: 044-337-05-81, 098-452-07-86.

З повагою

Депутат Київської міської ради **О. МІЩЕНКО**

А.6.4.57 Справа №6322226307

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

14.11.2024 № 08/226-1839 На № 08/231-1680/ПР від 05.11.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
14.11.2024 № **08/46130**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 05.11.2024 № 08/231-1680/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:099:0075 на просп. Володимира Івасюка, 17, 17а, 19, 19а в Оболонському районі міста Києва та надання ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКІЙ СПОРТИВНІЙ ШКОЛІ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:099:0081)»

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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:099:0075) з метою подальшого оформлення права користування на сформовану шляхом поділу земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:78:099:0081).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79[1], 83, 123, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру».

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 (кадастровий номер 8000000000:78:099:0075) потрапляє в межі функціональної зони: території багатоповерхової житлової забудови (витяг з містобудівної документації, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.12.2023 № 055-10141).

На земельній ділянці (кадастровий номер: 8000000000:78:099:0081) площею 0,3260 га розташований об'єкт благоустрою комунальної власності територіальної громади міста Києва - спортивний майданчик, який знаходиться в оперативному управлінні ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКОЇ СПОРТИВНОЇ ШКОЛИ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ» відповідно до наказу Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.03.2020 № 185. В свою чергу, земельна ділянка (кадастровий номер: 8000000000:78:099:0082) площею 2,6196 га забудована багатоповерховими житловими будинками.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:0099:0075) сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4794/4835.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, розроблена на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:099:0075 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно право 17.01.2023, номер відомостей про речове право: 49052246).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:099:0081 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно право 26.01.2017, номер відомостей про речове право: 18728753).

На підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:099:0075 сформовано 2 земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:78:099:0081; 8000000000:78:099:0082.

Проєктом рішення передбачено затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ Кадастровий номер 8000000000:78:099:0075 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: просп. Володимира Івасюка, 17, 17а, 19, 19а в Оболонському районі м. Києва, якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,3260 га (кадастровий номер 8000000000:78:099:0081);
- площею 2,6196 га (кадастровий номер 8000000000:85:369:0082)

(категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку), справа № 632226307.

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 з пунктом 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.

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що на замовлення зацікавленої особи (ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКОЇ СПОРТИВНОЇ ШКОЛИ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ») на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради В. Бондаренка від 31.08.2023 № 08/26272 та листа-згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.11.2023 № 0570202/2-15499 землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:099:0075.

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. 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок здійснюється, в тому числі, *шляхом поділу* чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок та формування 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*. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки

до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 6, 7 ст. 79[1] Земельного кодексу України).

У постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 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.

Отже, **порядок затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки дотриманий та відповідає вимогам земельного законодавства.**

2.2. 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 правовий висновок, згідно з яким «наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

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 з кадастровим номером 8000000000:78:099:0075 *за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.*

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 для території житлової і житлової багатоквартирної забудов:

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 житлової багатоквартирної забудови	**02.03**; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 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)*; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*

Таким чином **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже код виду цільового призначення – 02.03 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» відповідає функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Пунктом 2 проєкту рішення передбачається надати ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКІЙ СПОРТИВНІЙ ШКОЛІ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ» дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,3260 га (кадастровий номер 8000000000:78:099:0081) в постійне користування для експлуатації та обслуговування спортивного майданчика на просп. Володимира Івасюка, 17а в Оболонському районі міста Києва за рахунок земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

У постанові Верховного Суду від 16.03.2023 у справі № 911/14/20 зазначається, що стаття 123 Земельного кодексу України врегульовує загальний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування в тих випадках, коли згідно із законом земельні торги не проводяться; визначає вимоги до змісту клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; забороняє компетентним органам вимагати не передбачені цією статтею матеріали та документи.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (частина третя статті 123 Земельного кодексу України).

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 Земельного кодексу України.

У постановах Верховного Суду від 12.01.2022 у справі № 300/1750/19, 20.01.2022 у справі № 296/3114/20, від 19.10.2022 у справі № 447/232/22, від 29.11.2022 у справі № 460/11691/21, від 28.11.2022 у справі № 420/3040/19 та інших сформульовано правовий висновок про вичерпність переліку підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбачених частиною третьою статті 123 Земельного кодексу України.

За змістом частини першої статті 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 та статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та про надання її у власність належить до виключних повноважень Київської міської ради шляхом прийняття відповідних рішень на пленарному засіданні.

В свою чергу, в ст. 92 Земельного кодексу 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 «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, ***право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема,*** *органи державної влади, органи місцевого самоврядування,* ***підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності***.

Відповідно до пункту 1.1 Статуту ДИТЯЧО-ЮНАЦЬКОЇ СПОРТИВНОЇ ШКОЛИ «ЮНИЙ СПАРТАКІВЕЦЬ» (затвердженого рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1250/4083 в редакції із змінами і доповненнями) цей заклад є позашкільним навчальним закладом спортивного профілю, закладом фізичної культури і спорту, що заснований на комунальній власності територіальної громади міста Києва та підпорядкований Департаменту молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Тобто зазначене підприємство підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень стаття 92 Земельного кодексу України.

3. Висновок

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 05.11.2024 № 08/231-1680/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П-6.4.58 Справа 400393210

Товариство з обмеженою відповідальністю "М енд С груп"

Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ТОВ «М ЕНД С ГРУП» ЄДРПОУ 30679065.
Поштова адреса: вул. Олекси Довуша, буд. 37, м. Київ, індекс 02092

Вих. № 14/01-25 від 14.01.2025 р.

ЗАЯВА

На розгляді Київської міської ради знаходиться проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВ «М ЕНД С ГРУП» (надалі – «Товариство) в оренду земельної ділянки на вул. О. Довбуша, 37 у Дніпровському районі м. Києва (справа №400393210).

Підприємство повідомляє про намір в майбутньому скористатись правом на викуп вищевказаної земельної ділянки відповідно до вимог ст. 128 Земельного кодексу України. У зв'язку із зазначеним просимо надати дозвіл на проведення експертно грошової оцінки вказаної земельної ділянки.

Відомості про земельну ділянку:

1. Кадастровий номер: 8000000000:66:259:0003;
2. Місце розташування (адреса): вул. О. Довбуша, 37 у Дніпровському районі м. Києва;
3. Розмір та площа: 0.6514 гектарів;
4. Цільове призначення: 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

На земельній ділянці розташовані нежитлові приміщення.

Надаємо згоду на укладання у майбутньому договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки в розмірі 20 відсотків від вартості земельної ділянки, визначеної за нормативно-грошовою оцінкою земельної ділянки.

Враховуючи вищезазначене, просимо доповнити проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВ «М ЕНД С ГРУП» (надалі – «Товариство) в оренду земельної ділянки на вул. О. Довбуша, 37 у Дніпровському районі м. Києва» пунктом про надання дозволу на проведення експертно-грошової оцінки земельної ділянки на вул. О. Довбуша, 37 у Дніпровському районі м. Києва.

З повагою,

Директор ТОВ «М ЕНД С ГРУП» **Олена МАРЧУК**

Україна * Товариство з обмеженою відповідальністю * м. Київ * "М енд С груп" * Ідентифікаційний код 30679065

02092, Україна, м. Київ, вул. Олекси Довбуша, 37
тел. (38044) 578-66-06, 565-97-33
тел./факс (38044) 565-97-33
e-mail: corporate@m-and-s.ua

Київська міська рада
15.01.2025 № 08/1126

П.6.4.58 справа № 4003932 10

Outlook

Form submission from: Форма електронного звернення

Від info@kmr.gov.ua <info@kmr.gov.ua>
від імені
КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА <zvernen-kmr@kmr.gov.ua>
Дата пт 27.12.2024 16:00
Кому Відділ реєстрації, обліку та контролю звернень громадян <zvernen-kmr@kmr.gov.ua>

Час створення заповнення форми на сайті
П'ятниця, Грудень 27, 2024 - 15:53
Submitted by user:
Submitted values are:

The full name of the addressee: Постійна комісія
Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та
земельних відносин
Surname: Потабенко
First name: Сергій
Patronymic: Ігорович
Sex: Чоловіча
Адреса: вул. Олекси Довуша, буд. , м. Київ,
індекс
E-mail адреса:
Контактний телефон: +
--text--

Add file:
Add file:
Add file:
Add file:
Текст запиту:
Просимо Вас записати представника
Товариства на особистий прийом до Голові
Постійній комісії Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин Терентьєва Михайла
Олександровича, з питання щодо розгляду
Проекту рішення Київської міської ради
про передачу Товариству в оренду
земельної ділянки на вул. О. Довбуша, 37 у
Дніпровському районі м. Києва.

Київська міська рада
27.12.2024 № 08/П-3623(е)

Представник Товариства: ій
Ігорович +

З повагою,

Я.6.4.59

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 к.1005/1 *тел:(044)202-72-31*

Витяг з протоколу № 14/17
засідання постійної комісії Київської міської ради
з питань екологічної політики

від 07.12.2021

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, п'ятий поверх, каб. 514, початок проведення засідання о 14:00.

Склад комісії: 6 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 6 депутатів Київської міської ради – члени постійної комісії:

Москаль Д.Д.	– голова постійної комісії, головуючий;
Сторожук В.П.	– перший заступник голови постійної комісії;
Кулеба Є.А.	– секретар постійної комісії;
Ковальчук М.М.	– член постійної комісії;
Чайка О.Ю.	– член постійної комісії;
Лимар Ю.В.	– член постійної комісії.

Відсутні: немає

Запрошені:

Задерейко А.І.	– депутат Київської міської ради;
Богатов К.В.	– депутат Київської міської ради;
Шейко В.В.	– заступник директора Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Возний О.І.	– начальник Управління екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Король О. В.	– генеральний директор КО «Київзеленбуд»;
Хрутьба А. С.	– в.о. директора НПП «Голосіївський»;
Філінська Л.Д.	– директор КП по утриманню зелених насаджень Дарницького району м. Києва;
Мазур Н.Р.	– в.о. директора КП «Київська міська лікарня

	ветеринарної медицини»;
Бодак О.Є.	– помічник депутата Київської міської ради Федоренка Ю.С.;
Корольонок С.С.	– представник ГО «Спілка порятунку Голосієва»;
Бігун Н.Л.	–представник громади Голосіївського р-ну м. Києва;
Мороз О.	–представник громади Шевченківського р-ну м. Києва.

Порядок денний:

18. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу дочірньому підприємству «Ардал» земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на перетині вул. Болсуновської та бульв. Дружби народів у Печерському районі міста Києва (643503974)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.06.2021 № 08/231-2020/ПР).

СЛУХАЛИ:
Москаля Д.Д.
ВИСТУПИЛИ:
Лимар Ю.В., Возний О.І.
ВИРІШИЛИ:
Пропозиція для голосування 1: Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу Дочірньому підприємству «Ардал» земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на перетині вул. Болсуновської та бульв. Дружби народів у Печерському районі міста Києва (643503974)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.06.2021 № 08/231-2020/ПР).
ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 0, «проти» – 3, «утримались» – 3, «не голосували» – 0.
Рішення не прийнято.

Пропозиція для голосування 2: Відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу Дочірньому підприємству «Ардал» земельної ділянки в оренду для розміщення, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) на перетині вул. Болсуновської та бульв. Дружби народів у Печерському районі міста Києва (643503974)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 09.06.2021 № 08/231-2020/ПР).
ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 6, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.
Рішення прийнято.

Голова комісії **Денис МОСКАЛЬ**

Секретарка комісії **Євгенія КУЛЕБА**

Л.6.4.60 Справа №24464951б

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

28.11.2024 № 08/226-1955 На № 08/231-1768/ПР від 22.11.2024

Заступникові міського голови – секретарю Київської міської ради Володимирові БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
04.12.2024 № **08/49921**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1768/ПР «Про передачу громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському 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 Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 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 до території багатоповерхової житлової забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.02.2020 № 1660/0/12-53/12-03-20).

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

Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:62:033:0050 забудована нежитловою будівлею (магазином) (літ. Д') загальною площею 89,3 кв.м, яка перебуває у власності громадянки Сатарової Н. А., право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.02.2022, номер відомостей про речове право 46526462 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.11.2024 № 401974227).

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: **152 910 грн 15 коп. (5%).**

Згідно з інформацією із пояснювальної записки земельна ділянка сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 62:033, затвердженої рішенням Київської міської ради від 13.07.2024 № 6987/7028.

Проєктом рішення передбачається передати громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0447 га (кадастровий номер 8000000000:62:033:0050) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину) (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04 лютого 2022 року, номер відомостей про речове право 46526462) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 17 жовтня 2024 року № 50402-009034852-031-03, справа № **244649516**).

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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 із пунктом 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.

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.

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 04.11.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину).

Проєктом рішення передбачено надати земельну ділянку в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину), що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.2. 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 правовий висновок, згідно з яким «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.

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.

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України.

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 ділянок для території житлової забудови:

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 земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Підпунктом 2.7 пункту 2 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 передача земельної ділянки громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні в оренду для експлуатації та*

обслуговування нежитлової будівлі (магазину), 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає його змісту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

2.4. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 проєкту рішення встановлено обов'язок громадянки сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.8 пункту 2 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 2.8 пункту 2 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання громадянкою підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.5. Приписи пункту 5 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 випливає 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 5 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 22.11.2024 № 08/231-1768/ПР потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я-6-4-60 Справа №244649516

Київська міська рада
17.12.2024 № **08/52441**

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 202 78 15
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

Департамент територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто інформаційний лист Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.12.2024 № 064-17689 щодо проведеного обстеження земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:033:0050) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі міста Києва інспектором з благоустрою, яким виявлено елемент благоустрою, а саме: тимчасову споруду (внесено припис № 2409294), огорожа (припис № 2409293).

Інформуємо, що на підставі заяви громадянки Сатарової Наталії Аркадіївни від 17.10.2024 року № 50402-009034852-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки (справа № 244649516), Департаментом підготовлено проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі міста Києва», який в установленому порядку разом зі справою № 244649516 передані на розгляд Київської міської ради відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської

ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (**ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ**)

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000000022437004AF8BE00
Підписувач Мізін Анна Юріївна
Дійсний з 01.08.2023 0:00:00 по 31.07.2025 23:59:59

Департамент земельних ресурсів
057-18936 від 17.12.2024

ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зареєстровано за № 08/231-1768/пр від 26.11.2024).

Враховуючи викладене, просимо повідомити про виконання громадянкою Сатаровою Н. А. вищевказаних приписів та вжиття заходів для визначення подальшого розгляду проєкту рішення Київської міської ради від 26.11.2024 № 08/231-1768/ПР (справа 244649516).

Звертаємо увагу, що на момент підготовки вищевказаного проєкту рішення Київської міської ради до заяви від 17.10.2024 № 50402-009034852-031-03 громадянкою Сатаровою Н.А. надані матеріали та документи, згідно з якими на земельній ділянці розташована нежитлова будівля (магазин) (літ. Д') загальною площею 89,3 кв.м, яка перебуває у власності громадянки Сатарової Н. А., право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.02.2022 (номер відомостей про речове право 46526462).

Заступник директора - начальник
управління землеустрою та ринку земель Анна МІЗІН

Станіслав Коростій 202 78 91

ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (**ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ**)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000022437004AF8BE00
Підписувач Мізін Анна Юріївна
Дійсний з 01.08.2023 0:00:00 по 31.07.2025 23:59:59

Департамент земельних ресурсів

057-18936 від 17.12.2024

П.6.4-61 Справа 1425418115

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

29.11.2024 № 08/226-1964 На № 08/231-1766/ПР від 22.11.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
02.12.2024 № **08/49070**

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

ВИСНОВОК
на проєкт рішення Київської міської ради від 22.11.2024 № 08/231-1766/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування автомайстерні на вул. Волошина Августина, 31-А у Солом'янському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 не розроблено Детальний план території.

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 до території вулиць і доріг.

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

На земельній ділянці розташована автомайстерня літ. «А», естакада літ. «Б» загальною площею 65,9 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП» (згідно з рішенням учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕБЛІ ДИЗАЙН» (ідентифікаційний код 33050996) (далі – ТОВ «МЕБЛІ ДИЗАЙН») від 01.12.2021 № 0112/21 змінено найменування ТОВ «МЕБЛІ ДИЗАЙН» на ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП», справжність підпису на якому засвідчено нотаріально та зареєстровано в реєстрі за № 7772, 7773), право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 02.12.2021, номер відомостей про речове право 45443656 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.11.2024 № 404556324).

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 **224 455 грн 19 коп. (4 %)**.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1171 га (кадастровий номер 8000000000:69:179:0005) для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (код виду цільового призначення – 12.11) на вул. Волошина Августина, 31-А у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 02 грудня 2021 року, номер відомостей про речове право 45443656), заява ДЦ від 24 жовтня 2024 року № 60100-009050667-031-03, справа № 422418115).

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 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.

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 20.11.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.11 «для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу».

Таким чином, ***надання земельної ділянки для експлуатації та обслуговування автомайстерні відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.***

2.2. 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 надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 12.11 «для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для цієї земельної ділянки.

Оскільки земельна ділянка відноситься до території вулиць і доріг, варто зазначити, що згідно з 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.*

Отже, *товариство має дотримуватись обмежень, визначених законодавством, для даної земельної ділянки, що корелюється з приписами підпунктів 3.6 – 3.7 пункту 3 проєкту рішення.*

2.3. Як вже зазначалось вище, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належить на праві власності автомайстерня літ. «А», естакада літ. «Б» загальною площею 65,9 кв. м. на підставі акту прийому-передачі вказаного майн від ФОП Бородавко В.В. до ТОВ «Меблі Дизайн» в якості внеску до статутного капіталу вказаного товариства.

Управлінням проаналізовано документи, що містяться в реєстраційній справі зазначеного об’єкту нерухомого майна (реєстраційний номер 2519250380000), розміщеній в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та з’ясовано таке.

В матеріалах реєстраційної справи міститься довідка про показники об'єкта нерухомого майна від 11.11.2021 № 1111/21-31, видана ТОВ «Інжбуд-Консалтинг» на замовлення гр. Бородавко В.В., в якій зазначено, що автомайстерня літ. «А» площею 62,9 кв.м. та естакада літ. «Б» площею 15,0 кв.м. не належать до самочинного будівництва як такі, що побудовані до 05 серпня 1992 року (згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 404 від 09.08.2012 «Про внесення змін до пункту 3.2 розділу 3 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна».

Разом з тим, відповідно до вищезазначеної Інструкції (зі змінами) не належать до самочинного будівництва, зокрема, індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі та споруди, прибудови до них побудовані до 5 серпня 1992 року.

Також варто зазначити, що відповідно до абзацу 3 п. 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у своїй постанові від 15.01.2021 року по справі №1540/3952/18 прийшов до наступних висновків: «Індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані у період до 5 серпня 1992 року, не підлягають проходженню процедури прийняття в експлуатацію.

Зазначений висновок узгоджується з правовою позицією висловленою Верховним Судом у постанові від 15 жовтня 2020 року у справі № 623/214/17.

Вперше на законодавчому рівні встановлено порядок та умови прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 1992 року № 449 «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об`єктів державного замовлення».

А до 05 серпня 1992 року закон не передбачав процедуру введення нерухомого майна в експлуатацію при оформленні права власності.

Фактично єдиним документом, що засвідчує факт існування об'єкта нерухомого майна й містить його технічні характеристики, є технічний паспорт на такий об'єкт, виготовлений за результатом його технічної інвентаризації (лист Міністерства юстиції України від 23 лютого 2016 року № 8.4-35//18/1)».

Однак зазначені правила стосуються виключно житлових будинків і не поширюються на нежитлові споруди.

Таким чином, ***зазначений об'єкт нерухомого майна (автомайстерня та естакада) має ознаки самовільно збудованого нерухомого майна, що виключає можливість надання земельної ділянки в оренду для його експлуатації та обслуговування.***

Адже 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.

2.4. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству належить на праві власності нерухоме майно загальною площею 65,9 кв. м.

При цьому ***площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАГРАТІОН ЛТД» становить 1171 кв. м, що майже в 18 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 постановах 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**.

2.5. Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту рішення передбачено, що 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 підприємству 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 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 3.8 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 товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення зазначеного підпункту 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 вказаного підпункту до цього проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:*** «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно *пункт четвертий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання підприємством 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 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 випливає 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 проєкту рішення.**

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської 22.11.2024 № 08/231-1766/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.61 Справа 42248118

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

05.12.2024 № 08/226-2032 На 08/231-1766/ПР від 22.11.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

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 проєкт рішення 22.11.2024 № 08/231-1766/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування автомайстерні на вул. Волошина Августина, 31-А у Солом'янському районі міста Києва». За результатами розгляду та в межах компетенції надано висновок від 29.11.2024 № 08/226-1964.

Управління серед іншого у розділі 2.4 вказаного висновку зазначало, що «*площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАГРАТІОН ЛТД» становить 1171 кв. м, що майже в 18 разів перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.*».

Однак повідомляємо, що у зазначеному висновку було допущено технічну помилку, а саме помилково зазначено «ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАГРАТІОН ЛТД» замість «ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНКЛІН ГРУПП».

Враховуючи вищезазначене, просимо врахувати наведене при розгляді проєкту рішення від 22.11.2024 № 08/231-1766/ПР.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Київська міська рада
05.12.2024 № **08/50212**

Я.6.4.62 Справа 417052367

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

09.01.2025 № 08/226-297 На 08/231-1985/ПР від 25.12.2024

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2613**

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 25.12.2024 № 08/231-1985/ПР «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (зі змінами) для будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) на бульварі Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва та внесення змін до нього»

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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території .

Відповідно до Генерального плану м. 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 відноситься до території вулиць та доріг.

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

На підставі рішення Київської міської ради від 21.12.2006 № 370/427 між Київською міською радою та товариством укладено договір оренди земельної ділянки від 29.05.2007 № 82-6-00422.

Рішенням Київської міської ради від 22.09.2011 № 142/6358 вказаний договір поновлено до 30.05.2018 (угода про поновлення та про внесення змін та доповнень до договору оренди земельних ділянок від 22.12.2011 № 82-6-00629).

Рішенням Київської міської ради від 06.06.2018 № 920/4984 договір поновлено до 31.12.2024 (договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 03.08.2018 № 981). Право оренди товариства стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080 зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зі строком дії – до 31.12.2024.

Наразі Товариство звернулось до Київської міської ради щодо поновлення вказаного договору оренди в частині земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080.

Звертаємо увагу, що зазначені вище договір оренди та наступні угода та договір про поновлення договору оренди на розгляд до управління не надходили.

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 168 253 грн 08 коп (3%).

Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 01.01.2025 приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (з урахуванням угоди про поновлення та про внесення змін та доповнень до договору оренди земельних ділянок від 22 грудня 2011 року № 82-6-00629 та договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 03 серпня 2018 року № 981) для будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) на бульварі Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва (справа № 417052367).

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

2. <u>Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.</u>

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.

За правилами частин першої, п`ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

Маємо зазначити, що Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі», приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України «Про оренду землі») з 16.07.2020 регулюється статтею 126^1 Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 3 Перехідних положень Закону України «Про оренду землі», договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126^1 Земельного кодексу України».

Аналогічна правова позиція міститься в постанові Верховного Суду від 05.06.2024 у справі № 910/5994/23.

Також у постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126^1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126^1 Земельного кодексу України, що *пов`язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі*

обов`язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Відповідно до ч. 1 ст. 126[1] Земельного кодексу України умова щодо *поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі,* договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови *щодо земельних ділянок державної та комунальної власності,* крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Верховний Суд зазначає, що переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк потрібно відрізняти від поновлення договору оренди землі. Поновлення договору передбачає продовження договірних відносин після закінчення строку договору оренди землі, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою та відсутні заперечення орендодавця протягом одного місяця. *Цей договір поновлюється на той же строк і на тих самих умовах, що були у ньому передбачені.*

А *переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк передбачає можливість установлення інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін,* тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановах від 03.04.2024 у справі № 910/14933/22, від 15.05.2024 у справі № 910/698/23, від 23.11.2022 у справі № 906/1314/21 та інших.

Верховний Суд зазначає, що ***реалізація права орендаря на продовження орендних правовідносин стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається саме шляхом укладання договору оренди землі на новий строк*** у порядку, передбаченому частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Також звертаємо увагу, що пунктами 2 та 3 проєкту передбачається внести зміни до договору оренди, який у запропонованій редакції має містить такі вимоги:

«2. Унести зміни до договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (зі змінами), визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080 (площа 0,0657 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07) для будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) на бульварі Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва.

3. Встановити, що:

3.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

3.2. Інші умови договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Таким чином, саме укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі, яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Також звертаємо увагу, що згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення інформація про зареєстровані за товариством права власності на об'єкти нерухомого майна на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080 відсутня.

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126[1] Земельного кодексу України (відповідно до якої такий договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах і не може бути застосований у даних правовідносинах, оскільки на земельній ділянці немає об'єктів нерухомого майна, зареєстрованих на праві власності за товариством).

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував *два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.*

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановах від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, а також враховуючи, що проєктом рішення передбачається внесення змін до договору оренди земельної ділянки, **правовідносини, які регулюються зазначеним проєктом рішення мають реалізовуватись шляхом прийняття Київською міською радою рішення про <u>укладання договору оренди землі на новий строк</u>** (у порядку, передбаченому

частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі»), а не про поновлення договору оренди.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 01.01.2025 приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422 (з урахуванням угоди про поновлення та про внесення змін та доповнень до договору оренди земельних ділянок від 22 грудня 2011 року № 82-6-00629 та договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 03 серпня 2018 року № 981) для будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) на бульварі Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва.

Рішенням Київської міської ради від 06.06.2018 № 920/4984 договір поновлено до 31.12.2024.

Разом з тим звертаємо увагу, що на момент розгляду управлінням проєкту рішення визначена в пункті 1 дата поновлення договору вже настала, однак договір ореди ще не підписаний сторонами.

У зв'язку з викладними обставинами маємо наголосити на тому, що Велика Палата Верховного Суду від 6 березня 2024 року у справі № 902/1207/22 (провадження № 12-80гс23) зазначила, що умови договору, щодо яких має бути досягнута згода, не повинні суперечити законодавчо визначеним умовам, за яких такий договір може бути укладений (ст. 6 ЦК України). Інакше правочин (його окремі умови), що не відповідає закону, не створює правових наслідків, на які він спрямовувався, оскільки застосування імперативної норми закону не може залежати від волі приватних осіб.

Абзац 3 ч. 1 ст. 15 та друге речення ч. 1 ст.19 Закону України «Про оренду землі» імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину й саме із цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть урегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить зазначеним імперативним нормам цього Закону (у редакції Закону № 340-IX), зокрема на власний розсуд установити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним імперативним нормам, не змінюють визначеного в Законі України «Про оренду землі» моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

Також відповідно до положень ч. 2 ст. 631 Цивільного кодексу України договір набирає чинності з моменту його укладення, якщо інше не визначено законом або договором.

Однак зазначені норми стосуються первісного укладення договорів оренди.

В нашому випадку проєкт рішення спрямований на реалізацію орендарем свого переважного права на укладення договору оренди землі, який вже був укладений між сторонами, на новий строк.

Зокрема, як зазначено в ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» *дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення.* Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Наголошуємо, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 виснувала, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору.

Також, відповідно до ч. 3 ст. 631 Цивільного кодексу України сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення.

Враховуючи зазначене, згідно з приписами ст. 33 Закону України «Про оренду землі», у разі виконання орендарем земельної ділянки умови договору та вимог законодавства, зокрема, щодо вчасного повідомлення орендодавця про намір скористатись переважним правом орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором (зокрема, договором оренди земельних ділянок від 29 травня 2007 року № 82-6-00422), орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення відповідного органу.

При цьому, як було зазначено раніше, ***договір оренди на новий строк починає свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору, тобто в нашому випадку з 01.01.2025, як це визначено в п. 1 проєкту рішення.***

2.3. Щодо належного виконання орендарем умов договору як обов'язкової умови для застосування переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк зазначаємо таке.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 21.12.2006 № 370/427 земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:82:039:0034, 8000000000:82:036:0080 передавались в оренду товариству для:

- будівництва житлового будинку із комплексом об'єктів громадського обслуговування та критими автостоянками (додаткова територія) (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080);
- будівництва підпірної стіни (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:82:039:0034).

Згідно з інформацією, що міститься в пояснювальній записці до проєкту рішення, Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:82:036:0080 вільна від капітальної забудови. Частина земельної ділянки огороджена металевим парканом, у межах якої розміщується будівельний майданчик. Інша частина ділянки використовується як тротуар (акт обстеження земельної ділянки від 27.08.2024 № ДК/195-АО/2024).

Державною архітектурно-будівельною інспекцією України 07.09.2021 видано дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ013210830264 на «Будівництво багатофункціонального комплексу по бульв. Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва».

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:039:0034 завершено роботи з будівництва підземного паркінгу, що підтверджується сертифікатом серія ІУ № 163182111216, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією 30.07.2018.

Наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.09.2018 № 974 паркінгу присвоєна поштова адреса - бульв. Лесі Українки, 7-Г.

На підставі договору від 09.10.2018 № 09-10-18/ПЖБ/ЛУ-7Г цей паркінг передано в експлуатацію (утримання) ТОВ «Автопаркінг-Сервіс».

На сусідній земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:82:036:0121), що перебуває в оренді Товариства до 01.08.2028, відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством зареєстровано незавершене будівництво з готовністю об'єкта – 14 % (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2402650580000, запис про право власності від 01.07.2021 № 42862002).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 19.07.2024 № 65428/6/26-15-13-01-08 станом на 19.07.2024 за товариством податковий борг не обліковується.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.11.2024 № 34213/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2024 товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати орендної плати за землю.

2.4. Щодо визначення в підпункті 3.1 пункту 3 проєкту рішення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов`язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов`язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об`єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов`язково визначаються об`єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов`язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов`язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов`язковими до виконання на відповідній території, зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Отже *прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов`язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою* як суб`єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановах: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, *збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.*

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановах від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі

№ 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: *рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов`язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.*

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

Таким чином, *у вказаному підпункті проєкту рішення доцільно було б зазначити механізм реалізації визначення відсоткової ставки у разі її зміни, а саме* ***передбачити необхідність укладення додаткової угоди до договору оренди в разі зміни розміру відсоткової ставки****, оскільки договір оренди укладається на тривалий строк.*

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 25.12.2024 № 08/231-1985/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.63 Справа 663640583

Постійній комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

Заявники:
Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРЕСКО-В»,
ідентифікаційний код юридичної особи 23726946,
місцезнаходження: 02097, місто Київ, вулиця Будищанська, будинок 7

Товариство з обмеженою відповідальністю «ВАСИЛЬОК»,
ідентифікаційний код юридичної особи 22898444,
місцезнаходження: 02156, місто Київ, вулиця Кіото, будинок 5, кв. 140

Адреса для листування:
02097, місто Київ,
вулиця Будищанська, будинок 7

Заява

При розгляді заяви щодо поновлення договору оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:62:023:0033 за адресою вул. Миропільська, 4 у Деснянському р-ні м.Києва, просимо взяти до уваги наступні додатки:

1.Лист Департаменту містобудування та архітектури від 16.07.2024 року № 055-6689 - 1 арк,

2. Матеріали фотофіксації з прив'язкою до місцевості – 1 арк.

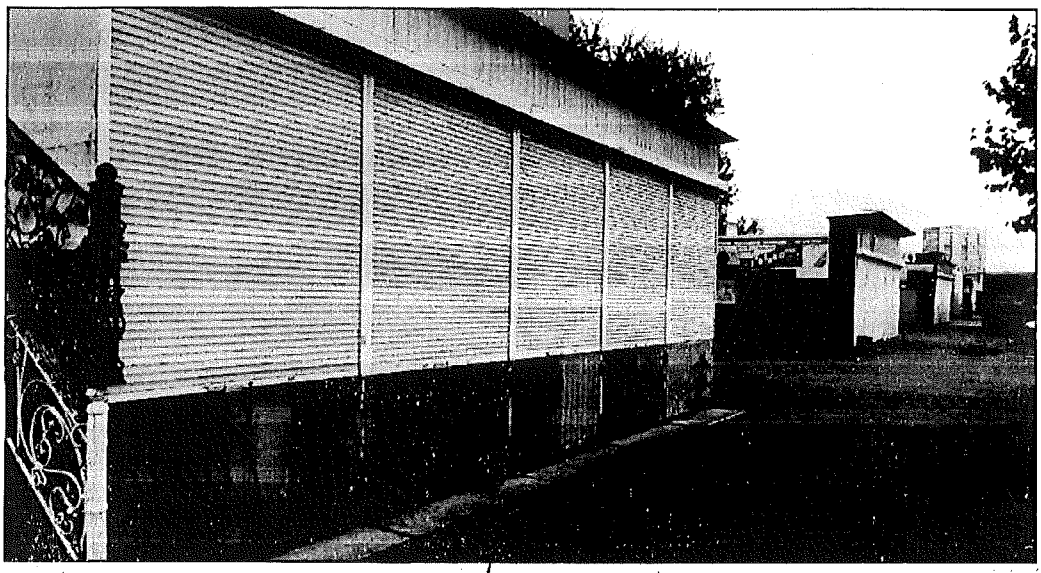
12 вересня 2024 року

З повагою
Директор ТОВ "ПРЕСКО-В"
Голенко Богдан Вадимович

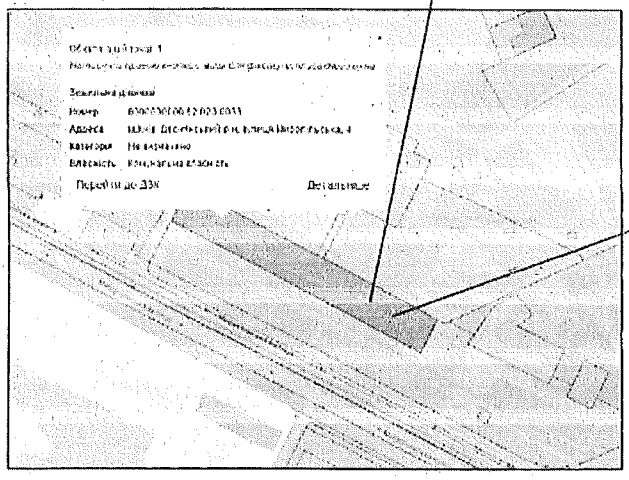
Директор ТОВ "ВАСИЛЬОК"
Медведєв Сергій Валерійович

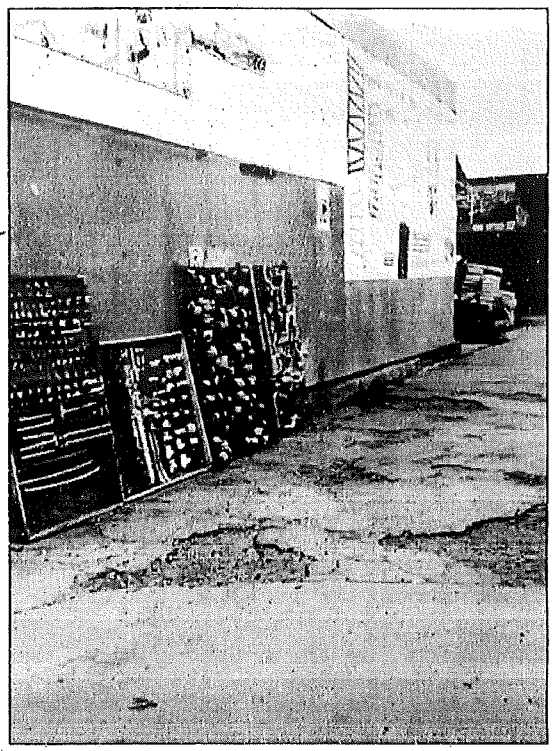
Київська міська рада
16.09.2024 № 08/36007

МАТЕРІАЛИ ФОТОФІКСАЦІЇ З ПРИВ'ЯЗКОЮ ДО МІСЦЕВОСТІ



Координати прив'язки в МСК Київ: X 53493.32 Y 34043.26





Координати прив'язки в МСК Київ: X 53471.21 Y 34088.10

Представник ТОВ "ПРЕСКО-В" _____

Представник ТОВ "ВАСИЛЬОК" _____

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

вул. Хрещатик, 32, м. Київ, 01001 тел. (044) 278-19-85, 235-10-25
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: info@kga.gov.ua Код ЄДРПОУ 26345558

ТОВ "ПРЕСКО-В"
geotopservice@gmail.com

Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) опрацьовано Ваш лист (вх. №055/5484 від 15.07.2024) щодо надання інформації, а саме чи є діючі документи для розміщення тимчасових споруд на земельній ділянці кадастровий номер: 8000000000:62:023:0033 за адресою: м. Київ, вул. Миропільська, 4. За результатами розгляду, повідомляємо.

Згідно з електронною базою, у Департаменті відсутні чинні договори щодо пайової участі в утриманні об'єкту благоустрою та/або паспорти прив'язки для розміщення тимчасових споруд на ділянці, що зазначена у зверненні а саме на вул. Миропільська, 4 (кадастровий номер земельної ділянки: 8000000000:62:023:0033).

Заступник директора Світлана ЛИПІВСЬКА

Таміла Божок 278 80 65
Тарас Крижанівський 278 80 55

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000E7E9280020D6CD00
Підписувач Липівська Світлана Олексіївна
Дійсний з 22.01.2024 16:18:25 по 22.01.2026 16:18:25

Департамент містобудування та архітектури

055-6689 від 16.07.2024

Я.6.4.64. Справа 439052322

ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАЖНИЙ КООПЕРАТИВ «ДЕСНА»

ЄДРПОУ 22868408, 02166, м. Київ, вул. Космонавта Поповича (Волкова), буд. 4-А, тел. +38 044 518 67 14

Київська міська рада
11.03.2024 № **08/8997**

Київська міська рада
м. Київ, вул. Хрещатик, 36
Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин

Лист-заява

Обслуговуючий кооператив «Гаражний кооператив «ДЕСНА» подав лист повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки з додатками до нього вх. №439052322 від 26.01.2024 року.

Виходячи з наявної інформації на офіційному веб-сайті Київської міської Ради: https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyyivskoyi-miskoyi-rady-27322, а саме проекту рішення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки від 30 травня 2000 року № 62-5-00051 на 3 роки.

ОК «ГК «Десна» провів дуже плідну працю на дотримання всіх вимог договору та підготовку пакету документів для подання на поновлення договору оренди земельної ділянки, має велику кількість гаражних боксів побудованих на території ОК «ГК «Десна», у зв'язку з чим,

просимо:

- Поновити дію договору оренди земельної ділянки на 10 років, що також зазначали в проекті додаткової угоди, поданої в пакеті документів до листа-повідомлення вх.№ 439052322.

З повагою,
Голова Правління
ОК «ГК «ДЕСНА» **В.Б. Литвин**

Л. 6-4-65 Справа № 661064476

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

20.08.2024 № 08/226-1090

На № 08/231-1129/ПР від 13.08.2024

Заступнику міського голови – секретарю Київської міської ради Володимиру БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
20.08.2024 № **08/32375**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 13.08.2024 № 08/231-1129/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО 2018» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничого комплексу на вул. Дегтярівська, 27 а у Шевченківському 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно 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» та Закону 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 міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території комунально-складські (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана, листом

Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.12.2021 № 055-29959).

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна – нежитлові будівлі літ. «Д», «Е'»,«Ж», «И», «Л», «А», «Б», «Е», «В», «В1», «Г», «Г'», які на праві власності належать ТОВ «АВТОТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО 2018».

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: 385 376 грн 27 коп. (3 %).

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО 2018», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 1,0907 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0048) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничого комплексу (код виду цільового призначення – 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) на вул. Дегтярівській, 27 а у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01 березня 2018 року, номери відомостей про речове право: 25150405, 25148237, 25150053, 25148870, 25149752, 12 жовтня 2021 року, номери відомостей про речове право: 44448201, 44448610, 44448748 та 26 лютого 2024 року, номери відомостей про речове право: 53893169, 53892948, 53893952, 53893736) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 27 травня 2024 року № 50375-008629758-031-03, справа № 661064476.

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

2. <u>Зауваження до проєкту рішення.</u>

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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: нежитлові будівлі літ. «Д», «Е'»,«Ж», «И», «Л», «А», «Б», «Е», «В», «В1», «Г», «Г'» загальною площею 4544,2 кв.м.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «АВТОТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО 2018» становить 10907 кв.м, що в 2,4 рази більше за 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 постановах 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 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**.

2.2. 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 правовий висновок, згідно з яким: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території комунально-складської (існуючі).

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 для території транспортно-складської забудови (інших видів складської території зазначеним класифікатором не передбачено):

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
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**, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства» відповідає функціональному призначення згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 21 листопада 2006 року № 91-6-00595 до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.8 пункту 2 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 2.8. пункту 2 до даного проєкту рішення.

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

2.4. Приписи пункту 5 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 випливає 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**.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської від 13.08.2024 № 08/231-1129/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеним вище нормам закону та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6-4.66. Справа № 62 1980540

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

30.10.2024 № 08/226-1678

На № 08/231-1613/ПР від 28.10.2024

Заступнику міського голови – секретарю Київської міської ради Володимиру БОНДАРЕНКУ

Київська міська рада
05.11.2024 № **08/44540**

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 28.10.2024 № 08/231-1613/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПРОТАС» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2018 року № 1311 для експлуатації магазину продовольчих товарів та кафе на вул. Протасів Яр, 3 у Солом'янському районі м. 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України.

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки: території житлової садибної забудови (існуючі) та частково території вулиць і доріг.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 14.06.2024

№ ДК/140-АО/2024 на земельній ділянці розміщується будівля, яка використовується як магазин «Лоток», гараж на декілька автомобільних боксів, будівля кафе, поруч з якою встановлено декілька дерев'яних альтанок та нежитлове приміщення. Ділянка не охороняється та частково огороджена металевою сіткою. У межах території розміщений побутовий майданчик.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за товариством з обмеженою відповідальністю «ПРОТАС» (далі – Товариство) зареєстровано право приватної власності на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, який розміщується по вул. Протасів Яр, 3 у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1979716480000; номер запису про право власності: 34499229; дата державної реєстрації: 04.12.2019).

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 673 463 грн 29 коп. (5%) на рік.

Проєкт рішення передбачає поновлення Товариству на 5 років договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2018 року № 1311 для експлуатації магазину продовольчих товарів та кафе на вул. Протасів Яр, 3 у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:214:0011; площа 0,2083 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 621980540).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

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.

За правилами частин першої, п`ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина

6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126^1 Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126^1 Земельного кодексу України, що пов`язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов`язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановах від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23.

2.2. Маємо наголосити, що вказана земельна ділянка була надана в користування Товариству в короткострокову оренду на 5 років для експлуатації магазину продовольчих товарів та кафе на вул. Протасів Яр, 3 у Солом'янському районі м. Києва.

На підставі викладеного був укладений договір оренди земельної ділянки від 26.11.2018 № 1311. Отже строк дії договору закінчився 25.11.2023.

З огляду на викладене просимо врахувати висновок, викладений у постанові Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 у справі № 910/4790/20 (залишена без змін постановою Верховного Суду від 20.06.2023 у справі № 910/4790/20) за позовом ТОВ «Учбово-спортивний комерційний клуб «Україно» до Київської міської ради про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору виснував (з чим погодився і Верховний Суд) згідно з яким:

«Доводи позивача про те, що його **переважне право на поновлення договору не вичерпало свою дію, не було обмежено в часі і тривало до 2018 року, коли Київською міськрадою було прийняте рішення від 20.11.2018 №87/6138 про поновлення договору**, відхиляються апеляційним господарським судом, оскільки **суперечать зазначеним приписам статті 34 Закону України «Про оренду землі», тому прийняття Київською міськрадою зазначеного рішення не може бути підставою для поновлення договору, дія якого припиналась ще 23.07.2009**.».

Отже реалізація переважного права орендаря на поновлення договору оренди можлива відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», а саме: укладення договору оренди на новий строк.

Водночас згідно з Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно 04.12.2019 зареєстроване право власності Товариства на

громадський будинок з господарськими (допоміжними будівлями та спорудами у складі:

- нежитлова будівля, «Б» загальною площею 237,6 м^2;
- нежитлова будівля, «В» загальною площею 66,9 м^2;
- нежитлова будівля, «Г» загальною площею 109,8 м^2;
- будівля магазину , «Д» загальною площею 205,3 м^2.

Наголошуємо, що згідно з інформаційною довідкою комунального підприємства Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» від 29.11.2019 НЖ-2019 № 2410 розташовані на земельній ділянці розташовані «будівлі: літ. Д - 205,3 кв., літ. Б - 237,6 кв.м., літ. В - 66,9 кв.м., літ. Г - 109,8 кв.м. по вул. Протасів Яр, 3 у м. Києві на праві власності зареєстровані за: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОТАС» на підставі Рішення Постійно діючого Третейського суду при асоціації «Господарського арбітражу» від 16.10.2008 р., Ухвала Дзержинського районного суду м. Харкова від 09.12.2008 р., та зареєстрованого в Бюро 14.04.2009 р. за реєстровим № 9485-п».

Велика Палати Верховного Суду у постановах від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц, дійшла таких правових висновків:

«6.28. Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (стаття 331 ЦК України).

6.29. Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

6.30. Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.

6.31. Таким чином, системний аналіз наведених положень законодавчих актів дозволяє стверджувати, що **державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.**

6.32. При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

6.33. **Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень** законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України **не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті.».**

Таким чином об'єкт нерухомості, збудований на земельній ділянці, що не була відведена Товариству для містобудівних потреб, з огляду на відсутність дозвільних документів, які надають право виконувати будівельні роботи, належно затвердженого проєкту, акта введення в експлуатацію будівлі, тому в силу частини 2 статті 376 Цивільного кодексу України право власності у Товариства на громадський будинок з господарськими (допоміжними будівлями та спорудами не виникало. Відтак, таке неіснуюче право щодо об'єкта нерухомості не породжує й прав власника щодо розпорядження майном.

Подібний за змістом правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду (постанова від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22), згідно з яким: «*Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Тобто, в розумінні вказаної статті така реєстрація може відбутися виключно на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки*».

З огляду на викладене, зважаючи на неправомірну та недобросовісну поведінку, Товариство втратило право на переважне право на укладення договору оренди, передбачене приписами статті 33 Закону України «Про оренду землі».

2.3. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

1.1. «2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2018 року № 1311, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2018 року № 1311 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Щодо визначення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов`язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов`язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об`єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов`язково визначаються об`єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов`язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов`язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов`язковими до виконання на відповідній території, зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської,

районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов`язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об`єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов`язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб`єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановах: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановах від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов`язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 28.10.2024 № 08/231-1613/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду, а тому не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.А.69 Справа 478/445551

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001 *тел.: (044) 202-79-01*

26.07.2024 № 08/226-932

на № 08/231-1017/ПР від 22.07.2024

Київська міська рада
07.08.2024 № **08/30873**

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 17.07.2024 № 08/231-1017/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141 Земельного 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 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 відноситься переважно до комунально-складської території та частково до вулиць і доріг згідно умовних позначень основного креслення чинного Генерального плану (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.05.2024 № 055-5041).*

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

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розташовані такі об'єкти нерухомого майна: комплекс будівель станції технічного обслуговування автомобілів (головний корпус літ."А", будівля мийки та майстерні літ."Б", будівля реагентної літ."В", навіс-автосалон літ."Г", склад кисневих балонів літ."Д") загальною площею 7094.8 кв.м., які перебувають у власності ТОВ «Автосаміт ЛТД».

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 5 368 049 грн 86 коп. (5%).

Проєктом рішення передбачається припинити ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» (код ЄДРПОУ: 03121566) право оренди земельної ділянки, що була визначена об'єктом оренди за договором від 17 вересня 1999 року № 63-5-00017, у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 червня 2015 року, номер відомостей про речове право 10238227) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 2,7811 га (кадастровий номер 8000000000:63:430:0001) для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 червня 2015 року, номери відомостей про речове право 10238227, 10236476, 10230749, 10298686) (категорія земель – житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 15 травня 2024 року № 50397-008597298-031-03, справа № 478445551).

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

2. Зауваження 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 з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: комплекс будівель станції технічного обслуговування автомобілів, до складу якого входять: головний корпус літ."А"(площею 4755,5 кв.м.), будівля мийки та майстерні літ."Б"(площею 995,7 кв.м.), будівля реагентної літ."В"(площею 584,4 кв.м.), навіс-автосалон літ."Г"(площею 684,2 кв.м.), склад кисневих балонів літ."Д"(площею 75 кв.м.); будівля боксів тонування та котельні (літера К) загальною площею (440.5 кв.м), в тому числі: бокси тонування та аксесуарів площею 219,1 кв.м., котельня з ІТП-1 площею 221,4 кв.м.; автосервісний центр загальною площею 5875,50 кв. м., до складу комплексу входять: автосалон "Тойота" паркінг (літера З) пл. 5422,7 кв.м., мийка на 5 постів (літера Ж) пл. 452,8 кв.м.

Загальна проща вказаних об'єктів становить близько 13410 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «Автосаміт ЛТД» становить 27811 кв.м., що майже в 2,7 разів більше за 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 постановах 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 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.

2.2. В матеріалах, що додавались до проєкту рішення, міститься витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.07.2024, згідно з яким вид цільового призначення для земельної ділянки визначено як 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, однак *не визначено категорію земель.*

Принагідно зазначаємо, що 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.

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**.

В пункті 2 проєкту рішення зазначено, що земельна ділянка передається із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 червня 2015 року, номери відомостей про речове право 10238227, 10236476, 10230749, 10298686) (*категорія земель – житлової та громадської забудови*, заява ДЦ від 15 травня 2024 року № 50397-008597298-031-03, справа № 478445551).

Однак зважаючи на приписи Земельного кодексу України **доцільно окремим пунктом рішення віднести дану земельну ділянку до відповідної категорії земель** та визначити її цільове призначення.

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 Генерального плану м. Києва земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до комунально-складської території та частково до вулиць і доріг.

Відповідно до пункту 5.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» у процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі

функціональні зони, зокрема, як *комунально-складської забудови*, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів.

Однак надання земельної ділянки під комплекс будівель та споруд технічного обслуговування автомобілів не відповідає визначеному функціональному призначенню території, а також цільовому призначенню земельної ділянки, визначеному в Державному земельному кадастрі (03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Відповідно до ч. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Згідно з ч. 6. ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки) (в нашому випадку земельна ділянка сформована в розумінні ст. 79^1 Земельного кодексу України), а тому може бути визначена за рішенням ради.

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту а ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для 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.

2.3. Приписи пункту 5 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 випливає 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**.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 17.07.2024 № 08/231-995/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

П.6.4-69 Сурова 478445551

АВТОСАМІТ
УКРАВТО

Юридична та фактична адреса:
ТОВ «АВТОСАМІТ УКРАВТО»
вул. Харківське шосе, 179
м. Київ, 02121, Україна
Тел.: (044) 537-54-54
Код ЄДРПОУ: 14369855
e-mail: secretar@autosummit.toyota.ua
www.toyota.com.ua

Голові Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин
Терентьєву М.О.

Київська міська рада
24.01.2025 № **08/2586**

Вих. № 02-06 від 23.01.2025

Шановний Михайле Олександровичу!

Товариство з обмеженою відповідальністю «АВТОСАМІТ УКРАВТО» (далі - Товариство) засвідчує щиру повагу до Вас та звертається з наступним.

На розгляді Київської міської ради з 22.07.2024 (тобто вже пів року) перебуває проект рішення «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування комплексу будівель та споруд станції технічного обслуговування автомобілів на Харківському шосе, 179 у Дарницькому районі міста Києва» (№ 08/231-1017/ПР від 22.07.2024, справа № 478445551) (далі – Проект рішення), яким передбачено передати Товариству в оренду **на 10 років** земельну ділянку площею 2,7811 га (кадастровий номер 8000000000:63:430:0001).

При цьому звертаємо Вашу увагу, що під час подачі відповідної заяви 15.05.2024 до Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду Товариством був вказаний термін оренди **25 років**.

Також наголошуємо, що статтею 123 Земельного кодексу України передбачено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має прийняти рішення про надання земельної ділянки в користування у двотижневий строк.

Не прийняття відповідного рішення Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду, в строки визначені законодавством, може свідчити про велике завантаження Київської міської ради (за інформацією розміщеною на офіційному сайті Київської міської ради на розгляді наразі перебуває понад 7500 проектів рішень). В той же час дана ситуація порушує права Товариства на належне оформлення права користування земельною ділянкою площею 2,7811 га з кадастровим номером 8000000000:63:430:0001, та може призвести до недонадходження до міського бюджету коштів у вигляді орендної плати за зазначену земельну ділянку.

Враховуючи вищевикладене, оскільки нормами Земельного кодексу України не встановлено мінімального терміну оренди земельної ділянки, а

натомість визначено максимальний строк в 50 років, з метою зменшення навантаження на Київську міську раду, а також в подальшому затрат часу Товариства на процедуру чергового поновлення договору оренди земельної ділянки, прошу Вас під час розгляду Проекту рішення внести до нього відповідні правки щодо терміну оренди, а саме вказати:

«2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду **на 25 років** земельну ділянку площею 2,7811 га (кадастровий номер 8000000000:63:430:0001) .....».

Крім того, інформуємо, що відповідно до рішення вищого органу управління 15.11.2024 відбулась зміна назви Товариства з ТОВ «АВТОСАМІТ ЛТД» на ТОВ «АВТОСАМІТ УКРАВТО». У зв'язку з чим, також просимо під час розгляду Проекту рішення підтримати питання внесення змін до нього, а саме заміни по тексту Проекту рішення слів «АВТОСАМІТ ЛТД» на слова «АВТОСАМІТ УКРАВТО».

Ще раз засвідчую Вам свою повагу та сподіваюсь на позитивному вирішенні викладеного питання.

Додатки:

1. Копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на ___ арк. в 1 прим.;

3. Копія Протоколу загальних зборів учасників від 15.11.2024 на 2 арк. в 1 прим.

З повагою,
В.о. директора **Оксана ЛУКАШ**

067-550-01-78

+38 (044) 537-54-54
02121, Україна, м. Київ, вул. Харківське шосе, 179
www.toyota.com.ua

УКРАЇНА UKRAINE

ПРОТОКОЛ
загальних зборів учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД»
(ідентифікаційний код юридичної особи 14369855)

«15» листопада 2024 року

м. Київ

На загальних зборах учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ ЛТД» (надалі - Товариство) присутні:

1. **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ»**, ідентифікаційний код юридичної особи 03121566, місцезнаходження: Україна, 01024, м. Київ, вул. Велика Васильківська, буд. 15/2, яке володіє часткою у розмірі 54,74% статутного капіталу Товариства та має 54,74 голосів на загальних зборах учасників Товариства, в особі Голови Правління **Васадзе Таріела Шакровича**, який діє на підставі статуту та рішення учасника № 08/02/2024-1 від 08.02.2024 року.
2. **Громадянин України Васадзе Таріел Шакрович** [redacted] року народження, ідентифікаційний номер [redacted] зареєстрований за адресою: Україна, м. Київ, вул. Шовковична, буд. [redacted] б, кв. [redacted] який володіє часткою у розмірі 25,26% статутного капіталу Товариства та має 25,26 голосів на загальних зборах учасників Товариства.

На загальних зборах учасників Товариства (надалі – Збори) присутні учасники (представники учасників), що володіють у сукупності 80% голосів. Збори вважаються повноважними.

Запрошені: директор Дмитрієнко Олександр Павлович.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Про обрання Голови загальних зборів учасників.
2. Про зміну найменування Товариства.
3. Про внесення змін і доповнень до статуту Товариства шляхом викладення статуту у новій редакції та затвердження статуту Товариства у новій редакції.
4. Про визначення комерційної назви Товариства.

ПО ПЕРШОМУ ПИТАННЮ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

Слухали: Про обрання Голови загальних зборів учасників.

Виступили: Дмитрієнко О.П. розпочав збори та повідомив, що з метою проведення Зборів та належної документальної фіксації прийнятих рішень, запропонував обрати Головою загальних зборів учасників Васадзе Таріела Шакровича.

Голосували: «за» - одноголосно; «проти» - немає; «утримались» - немає. **Рішення прийнято.**

Вирішили:

1.1. Обрати Головою загальних зборів учасників Васадзе Таріела Шакровича.

1.2. Надати повноваження Голові загальних зборів учасників підписати даний протокол загальних зборів учасників Товариства.

ПО ДРУГОМУ ПИТАННЮ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

Слухали: Про зміну найменування Товариства.

Виступили: Васадзе Т.Ш., який запропонував змінити найменування Товариства на:

Українською мовою:

Повне найменування: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ УКРАВТО».**

Скорочене найменування: **ТОВ «АВТОСАМІТ УКРАВТО».**

Англійською мовою:

Повне найменування: **«AUTOSUMMIT UKRAVTO» LIMITED LIABILITY COMPANY.**

Скорочене найменування: **«AUTOSUMMIT UKRAVTO» LLC.**

Голосували: «за» - одноголосно; «проти» - немає; «утримались» - немає. **Рішення прийнято.**

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

НТО 899356

В.О. директора Оксана Лукаш

Увага! Бланк містить багатоспрямований захист від підробки

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Вирішили:

2.1. Змінити найменування Товариства на:

Українською мовою:

Повне найменування: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОСАМІТ УКРАВТО».**

Скорочене найменування: **ТОВ «АВТОСАМІТ УКРАВТО».**

Англійською мовою:

Повне найменування: **«AUTOSUMMIT UKRAVTO» LIMITED LIABILITY COMPANY.**

Скорочене найменування: **«AUTOSUMMIT UKRAVTO» LLC.**

2.2. Уповноважити директора Товариства здійснити всі необхідні дії для внесення змін, визначених у п. 2.1. даного Протоколу, до інформації про Товариство, що міститься в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, або видати іншій особі довіреність на вчинення відповідних дій.

ПО ТРЕТЬОМУ ПИТАННЮ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

Слухали: Про внесення змін і доповнень до статуту Товариства шляхом викладення статуту у новій редакції та затвердження статуту Товариства у новій редакції.

Виступили: Васадзе Т.Ш., який запропонував внести зміни і доповнення до статуту Товариства, в тому числі в частині зміни найменування, шляхом викладення статуту у новій редакції та затвердити статут Товариства у новій редакції.

Голосували: «за» - одноголосно; «проти» - немає; «утримались» - немає. **Рішення прийнято.**

Вирішили:

3.1. Внести зміни і доповнення до статуту Товариства, в тому числі в частині зміни найменування, шляхом викладення статуту у новій редакції та затвердити статут Товариства у новій редакції.

3.2. Уповноважити Голову загальних зборів учасників Товариства Васадзе Таріела Шакровича підписати нову редакцію статуту Товариства.

3.3. Доручити директору Товариства здійснити державну реєстрацію статуту Товариства у новій редакції або видати довіреність на вчинення відповідних дій іншій особі.

ПО ЧЕТВЕРТОМУ ПИТАННЮ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

Слухали: Про визначення комерційної назви Товариства.

Виступили: Васадзе Т.Ш., який запропонував визначити наступну комерційну назву Товариства:

Комерційна назва українською мовою: **ТОЙОТА ЦЕНТР КИЇВ АВТОСАМІТ УКРАВТО.**

Комерційна назва англійською мовою: **TOYOTA CENTER KYIV AUTOSUMMIT UKRAVTO.**

Голосували: «за» - одноголосно; «проти» - немає; «утримались» - немає. **Рішення прийнято.**

Вирішили:

4.1. Визначити наступну комерційну назву Товариства:

Комерційна назва українською мовою: **ТОЙОТА ЦЕНТР КИЇВ АВТОСАМІТ УКРАВТО.**

Комерційна назва англійською мовою: **TOYOTA CENTER KYIV AUTOSUMMIT UKRAVTO.**

Голова загальних зборів учасників Товариства **Васадзе Таріел Шакрович**

Місто Київ, Україна, п'ятнадцятого листопада дві тисячі двадцять четвертого року.

Я, ***ЄЛІСЄЄВА О.А.****, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису гр.* ***ВАСАДЗЕ ТАРІЕЛА ШАКРОВИЧА****, який зроблено у моїй присутності.*

Особу гр. ***ВАСАДЗЕ ТАРІЕЛА ШАКРОВИЧА****, який підписав документ, встановлено, його дієздатність перевірено.*

Зареєстровано в реєстрі за № 2034.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Єлісєєва Ольга Анатоліївна

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.О. директора Оксана Мукан

ВИТЯГ

з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань

Відповідно до статті 11 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань" на запит: **Маслова Наталія Володимирівна** від **14.01.2025** за кодом доступу **461882043971** станом на **14.01.2025 11:31:25** відповідно до наступних параметрів запиту:

Реєстраційний номер справи: 106500128034
Ідентифікаційний код: 14369855

надаються відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань:

Організаційно-правова форма:
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

Тип організаційно-правової форми:
відомості відсутні

Найменування юридичної особи:
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВТОСАМІТ УКРАВТО"

Скорочене найменування юридичної особи:
ТОВ "АВТОСАМІТ УКРАВТО"

Повне найменування іноземною мовою:
"AUTOSUMMIT UKRAVTO" LIMITED LIABILITY COMPANY

Скорочене найменування іноземною мовою:
"AUTOSUMMIT UKRAVTO" LLC

Ідентифікаційний код:
14369855

Місцезнаходження юридичної особи:
Україна, 02121, місто Київ, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 179

Дані про державну реєстрацію:
Дата державної реєстрації: 21.12.1992
Дата запису: 23.11.2004
Номер запису: 10651200000001280

Місце зберігання реєстраційної справи:
Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.О. директора Оксана

Стан:
зареєстровано

Відомості про керівника юридичної особи та про інших осіб (за наявності), які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи:
Керівник: ДМИТРІЄНКО ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
Дата призначення (набуття повноважень): 06.04.2012

Представник: КОВТУН ЮЛІЯ ВАСИЛІВНА
Повноваження: Вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори тощо
Наявність обмежень: ЗГІДНО СТАТУТУ

Перелік засновників (учасників) юридичної особи:
ПІБ: ВАСАДЗЕ ТАРІЕЛ ШАКРОВИЧ
Громадянство: Україна
Адреса: Україна, 01024, місто Київ, ВУЛИЦЯ ШОВКОВИЧНА, будинок квартира
Розмір частки статутного(складеного) капіталу(пайового фонду) (грн.): 15000,00

ПІБ: ВАСАДЗЕ ВАХТАНГ ТАРІЕЛОВИЧ
Громадянство: Україна
Адреса: Україна, 01004, місто Київ, ВУЛИЦЯ ШОВКОВИЧНА, будинок квартира
Розмір частки статутного(складеного) капіталу(пайового фонду) (грн.): 5938,00

ПІБ: ВАСАДЗЕ НІНА ТАРІЕЛІВНА
Громадянство: Україна
Адреса: Україна, 01001, місто Київ, ВУЛИЦЯ ХРЕЩАТИК, будинок квартира
Розмір частки статутного(складеного) капіталу(пайового фонду) (грн.): 5938,00

Найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ"
Ідентифікаційний код: 03121566
Країна резидентства: Україна
Адреса: Україна, 01024, місто Київ, вул.Велика Васильківська, будинок 15/2
Телефон: +38(044)-235-20-31
Розмір частки статутного(складеного) капіталу(пайового фонду) (грн.): 32500,00

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи:
ПІБ: ВАСАДЗЕ ТАРІЕЛ ШАКРОВИЧ
Громадянство: Україна
Адреса: Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковична, будинок квартира
Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив
Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу (непрямий вплив): 54.74

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ
В.о. директора
Оксана

ПІБ: ВАСАДЗЕ ТАРІЕЛ ШАКРОВИЧ
Громадянство: Україна
Адреса: Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковична, будинок квартира
Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив
Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 25.26

Відомості про установчий документ:
Діяльність на підставі: Власний установчий документ
Вид установчого документа: Статут

Розмір статутного(складеного) капіталу(пайового фонду)(грн.):
59376,00

Відомості про структуру власності:
Тип особи ким підписано структуру власності: Керівник
ПІБ особи ким підписано структуру власності: ДМИТРІЄНКО ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
Дата: 15.11.2024
Номер: б/н

Відомості про органи управління юридичної особи:
Назва: ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ УЧАСНИКІВ/ДИРЕКЦІЯ ТОВАРИСТВА/НАГЛЯДОВА РАДА ТОВАРИСТВА

Центральний чи місцевий орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить юридична особа публічного права або який здійснює функції з управління корпоративними правами держави у відповідній юридичній особі:
відомості відсутні

Види економічної діяльності:
45.11 Торгівля автомобілями та легковими автотранспортними засобами (основний)
45.20 Технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів
45.31 Оптова торгівля деталями та приладдям для автотранспортних засобів
45.32 Роздрібна торгівля деталями та приладдям для автотранспортних засобів
82.30 Організування конгресів і торговельних виставок
66.22 Діяльність страхових агентів і брокерів
66.29 Інша допоміжна діяльність у сфері страхування та пенсійного забезпечення
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
63.99 Надання інших інформаційних послуг, н.в.і.у.
77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів

Дані про розпорядчий акт, на підставі якого створено юридичну особу (крім місцевих рад та їхніх виконавчих комітетів):
відомості відсутні

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.О. директора Оксанчук

Дані про відокремлені підрозділи юридичної особи:
відомості відсутні

Дані про юридичних осіб, правонаступником яких є зареєстрована юридична особа:
відомості відсутні

Дані про юридичних осіб - правонаступників:
відомості відсутні

Дані про перебування юридичної особи у процесі припинення:
відомості відсутні

Дані про скасування рішення засновників (учасників) або уповноваженого ними органу щодо припинення юридичної особи:
відомості відсутні

Дані про перебування юридичної особи у процесі провадження у справі про банкрутство, санації:
відомості відсутні

Дані про надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань:
Витяг про юридичну особу (портал), 26.08.2020 16:38:01, 25488911, КОБЕРНЮК ЮЛІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 30.09.2020 11:34:46, 25678017, Жакоміна Тетяна Аркадіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 21.10.2020 11:12:15, 25791923, ПЕТЬКО ОЛЕНА ВІКТОРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 28.10.2020 19:48:57, 25833765, ПОНІЗОВЦЕВА ГАННА ВІКТОРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 10.11.2020 11:00:34, 25899036, ПОНІЗОВЦЕВА ГАННА ВІКТОРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 24.11.2020 02:24:29, 25974392, КУЧУГУРНА НАТАЛІЯ ВАЛЕРІЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 24.11.2020 11:28:06, 25977471, УЖВА ІННА МИКОЛАЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 30.11.2020 13:29:10, 26014683, Хабенко Алла Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 30.11.2020 13:29:22, 26014684, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 03.12.2020 10:06:45, 26038621, УЖВА ІННА МИКОЛАЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 03.12.2020 23:25:12, 26045817, ОВСЯНКІНА ОКСАНА ІВАНІВНА

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛУ

В.о. директора Оксана Мукан

Витяг про юридичну особу (портал), 04.12.2020 09:28:50, 26047061, УЖВА ІННА МИКОЛАЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 10.12.2020 05:10:21, 26081684, КУЧУГУРНА НАТАЛІЯ ВАЛЕРІЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 16.12.2020 11:04:41, 26122509, УЖВА ІННА МИКОЛАЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 16.12.2020 22:05:54, 26129760, СОЛОДОВНИК МАРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 22.12.2020 11:03:14, 26164275, Анісімова Оксана Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 22.12.2020 11:05:06, 26164319, Анісімова Оксана Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 22.12.2020 16:03:44, 26169560, САБАДАШ АННА АНАТОЛІЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 23.12.2020 13:35:36, 26177233, Пилипчук Світлана Леонідівна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 24.12.2020 11:10:28, 26185756, Анісімова Оксана Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 17.03.2021 11:00:28, 26710047, Хабенко Алла Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 17.03.2021 11:00:38, 26710052, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 01.04.2021 14:27:36, 26817628, Пилипчук Світлана Леонідівна

Витяг про юридичну особу (портал), 06.04.2021 16:20:44, 26848569, САБАДАШ АННА АНАТОЛІЇВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 29.04.2021 17:28:09, 27000995, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 18.05.2021 13:59:10, 27081559, СОЛОДОВНИК МАРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 07.06.2021 09:35:58, 27206145, Анісімова Оксана Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 07.06.2021 09:39:49, 27206206, Хабенко Алла Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 07.06.2021 09:39:58, 27206209, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 08.06.2021 14:59:53, 27220489, Хабенко Алла Сергіївна

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора Оксана Пукачик

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 08.06.2021 15:00:09, 27220494, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 26.08.2021 10:04:50, 27693044, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 27.09.2021 10:57:43, 27936217, Грейнерт Ольга Анатоліївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 14.12.2021 08:52:45, 28630585, Хабенко Алла Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 14.12.2021 08:53:01, 28630590, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 15.12.2021 15:16:47, 28649967, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу, 20.09.2022 12:57:17, 29644783, КИРПАЧ ЄВГЕНІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ

Витяг про юридичну особу, 01.11.2022 13:13:35, 29784879, Нагребельна Вікторія Ігорівна

Витяг про юридичну особу, 19.12.2022 11:02:07, 29938102, Паєвська Наталія Володимирівна

Витяг про юридичну особу (портал), 31.03.2023 14:06:13, 30444482, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 24.05.2023 09:52:19, 30738076, Васадзе Таріел Шакрович

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 26.07.2023 15:50:01, 31122394, Руда Анна Олександрівна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 28.07.2023 08:41:58, 31135068, Хабенко Алла Сергіївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 28.07.2023 08:42:07, 31135070, Хабенко Алла Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 22.09.2023 14:51:40, 31475301, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 23.11.2023 11:28:02, 31870649, Зернова Ельвіра Куртумерівна

Витяг про юридичну особу (портал), 13.12.2023 17:34:12, 31997437, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 26.12.2023 11:06:46, 32067956, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу, 09.01.2024 14:14:07, 32143220, гриньчук державний реєстратор тетяна василівна

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 13.02.2024 17:09:52, 32365111, Гайдаєнко Леся Владиславівна

Витяг про юридичну особу (портал), 23.02.2024 15:27:47, 32432854, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 27.02.2024 15:11:04, 32452942, Пугачова Ольга Сергіївна

Витяг про юридичну особу (портал), 13.03.2024 11:02:39, 32550430, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 03.04.2024 13:59:49, 32686880, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 03.04.2024 14:01:56, 32686899, Яндюк Тетяна Миколаївна

Витяг про юридичну особу (портал), 17.05.2024 15:21:17, 32949806, Патока Андрій Валерійович

Витяг про юридичну особу (портал), 05.06.2024 11:37:46, 33054316, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 12.09.2024 16:48:52, 33652059, Патока Андрій Валерійович

Витяг про юридичну особу (портал), 23.09.2024 11:57:46, 33708539, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 23.09.2024 11:59:04, 33708562, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал), 24.09.2024 15:39:51, 33721061, Фролова Альона Володимирівна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 27.09.2024 13:33:49, 33749202, Федотова Тетяна Костянтинівна

Витяг про юридичну особу (портал), 03.10.2024 17:45:22, 33794508, Патока Андрій Валерійович

Витяг про юридичну особу (портал), 18.10.2024 15:37:42, 33886504, Патока Андрій Валерійович

Витяг про юридичну особу (портал), 23.10.2024 17:01:55, 33913309, МАСЛОВА НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 18.11.2024 15:33:03, 34069621, Дроботун Андрій Васильович

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 18.11.2024 15:34:22, 34069637, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 18.11.2024 15:34:46, 34069643, Дроботун Андрій Васильович

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.О. директора

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 18.11.2024 15:37:17, 34069675, Яндюк Тетяна Миколаївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 11:09:33, 34075554, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 11:10:49, 34075567, Яндюк Тетяна Миколаївна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 13:20:18, 34076866, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 13:28:35, 34076935, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 13:35:22, 34077004, Яндюк Тетяна Миколаївна

Копії документів юридичної особи (портал - запит держ.органів), 19.11.2024 13:43:11, 34077083, Яндюк Тетяна Миколаївна

Витяг про юридичну особу (портал), 20.11.2024 10:34:09, 34082907, Гупал Ольга Євгенівна

Витяг про юридичну особу (портал), 20.11.2024 10:48:00, 34083093, Дмитрієнко Олександр Павлович

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 20.11.2024 15:26:21, 34085904, Яндюк Тетяна Миколаївна

Витяг про юридичну особу (портал), 27.11.2024 11:16:23, 34123968, Кисла Ірина Вікторівна

Витяг про юридичну особу (портал), 10.12.2024 11:26:08, 34205515, Маслова Наталія Володимирівна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 12.12.2024 11:29:44, 34223952, Жешко Наталія Леонідівна

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 17.12.2024 14:06:08, 34253594, Жешко Наталія Леонідівна

Витяг про юридичну особу (портал), 10.01.2025 12:04:20, 34271016, Гупал Ольга Євгенівна

Відомості, отримані в порядку інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та інформаційними системами державних органів:

Назва державного органу: ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ

Ідентифікаційний код державного органу: 37507880

Дата взяття на облік: 29.05.1995

Назва державного органу: ЦЕНТРАЛЬНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС ПО РОБОТІ З ВЕЛИКИМИ ПЛАТНИКАМИ ПОДАТКІВ

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛУ

В.о. директора Оксана Лукаш

Ідентифікаційний код державного органу: 44082145
Дата взяття на облік: 21.12.1992
Номер взяття на облік: 246-92
Належність: дані про взяття на облік як платника податків

Назва державного органу: ЦЕНТРАЛЬНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС ПО РОБОТІ З ВЕЛИКИМИ ПЛАТНИКАМИ ПОДАТКІВ
Ідентифікаційний код державного органу: 44082145
Дата взяття на облік: 03.01.1996
Номер взяття на облік: 06-04493
Реєстраційний номер платника єдиного внеску: 06-04493
Клас професійного ризику: 14
Належність: дані про взяття на облік як платника єдиного внеску

Дані про хронологію реєстраційних дій:
Державна реєстрація включення відомостей про юридичну особу, 23.11.2004 00:00:00, 10651200000001280, Швагер Н.М., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 30.11.2004 00:00:00, 10651050001001280, Зміна розміру статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи. Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи. Зміни статутного або складеного капіталу., Золотаренко Т.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 08.02.2005 00:00:00, 10651070002001280, Зміна керівника або відомостей про керівника юридичної особи. Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Золотаренко Т.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 11.01.2006 00:00:00, 10651050003001280, Зміна найменування юридичної особи (повного та/або скороченого). Зміна повного найменування. Зміна розміру статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи. Зміни статутного або складеного капіталу., Золотаренко Т.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Виправлення помилок, 03.08.2007 09:19:31, 10657770004001280, Гордійчук Т.В., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація
Виправлено реєстраційну дію: 11.01.2006 00:00:00, 10651050003001280

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 03.08.2007 09:28:04, 10651050005001280, Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Гордійчук Т.В., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 04.10.2007 12:51:16, 10651070006001280, Зміна керівника або відомостей про керівника юридичної особи. Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Золотаренко Т.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 17.11.2008 10:53:05, 10651050007001280, Інші зміни. Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Недбайло О.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 17.11.2008 10:58:03, 10651070008001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміна керівника або відомостей про керівника юридичної особи. Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо. Зміни видів діяльності., Недбайло О.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 27.04.2009 12:35:08, 10651070009001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміни видів діяльності., Недбайло О.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Внесення відмітки про подання фінансової звітності юридичною особою, 08.07.2009 17:55:52, 10651690010001280, Швагер Н.М., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Внесення відмітки про подання фінансової звітності юридичною особою, 26.05.2010 18:34:02, 10651690011001280, Недбайло О.А., Дарницька районна у місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 04.02.2011 10:27:01, 10651050013001280, Інші зміни. Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників)

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛУ

В.о. директора Осіпова

юридичної особи., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 04.02.2011 10:23:23, 10651070012001280, Зміна інформації для здійснення зв'язку з юридичною особою. Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Внесення відмітки про подання фінансової звітності юридичною особою, 26.05.2011 16:44:31, 10651690014001280, Швагер Н.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 11.08.2011 12:32:30, 10651070015001280, Зміна керівника або відомостей про керівника юридичної особи., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Підтвердження відомостей про юридичну особу, 24.01.2012 10:58:47, 10651060016001280, Зміна інформації для здійснення зв'язку з юридичною особою., Золотаренко Т.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 19.04.2012 11:44:51, 10651070017001280, Зміна керівника або відомостей про керівника юридичної особи., Святенко Т.О., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 20.06.2012 14:05:12, 10651070018001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміни видів діяльності., Святенко Т.О., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 03.08.2012 10:53:36, 10651050019001280, Інші зміни., Золотаренко Т.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 19.07.2013 10:36:35, 10651070020001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміни видів діяльності., Савченко О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 22.08.2013 11:25:51, 10651050021001280, Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

Підтвердження відомостей про юридичну особу, 25.02.2014 11:27:44, 10651060022001280, Зміна інформації для здійснення зв'язку з юридичною особою., Швагер Н.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Внесення відмітки про подання фінансової звітності юридичною особою, 17.04.2014 17:17:09, 10651690023001280, Радько І.Ю., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Підтвердження відомостей про юридичну особу, 10.02.2015 13:02:51, 10651060024001280, Зміна інформації для здійснення зв'язку з юридичною особою., Філіповська Т.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 10.09.2015 11:21:49, 10651070025001280, Зміна інформації для здійснення зв'язку з юридичною особою., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Виправлення помилок, 10.09.2015 11:24:01, 10657770026001280, Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація
Виправлено реєстраційну дію: 10.09.2015 11:21:49, 10651070025001280

Виправлення помилок, 11.05.2017 09:38:17, 10657770027001280, Філіповська Т.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація
Виправлено реєстраційну дію: 10.09.2015 11:24:01, 10657770026001280

Відмова: Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 10.05.2017 15:23:05, Гребенюк О.В., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація
Підстава відмови 1: п.4 ч.1 ст.28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань" не усунуто підстави для зупинення розгляду документів протягом встановленого строку.

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 24.05.2017 11:25:21, 10651050028001280, Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Іванюха О.В., Печерська районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 16.06.2017 12:34:38, 10651050029001280, Інші зміни., Іванюха О.В., Печерська районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 26.10.2017 09:57:54, 10651070030001280, Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Гребенюк О.В., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 04.12.2017 16:32:55, 10651070031001280, Зміна фізичних осіб або зміна відомостей про фізичних осіб - платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Гребенюк О.В., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 21.02.2019 12:11:48, 10651050032001280, Інші зміни., Оніщук О.І., Приватний нотаріус Оніщук О.І.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 22.02.2019 10:30:29, 10651070033001280, Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Оніщук О.І., Приватний нотаріус Оніщук О.І.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 22.03.2019 13:00:19, 10651070034001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміни видів діяльності., Святенко Т.О., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 03.06.2019 11:42:31, 10651070035001280, Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Костельнікова Т.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Виправлення помилок, 03.06.2019 11:43:37, 10657770036001280, Костельнікова Т.М., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація
Виправлено реєстраційну дію: 03.06.2019 11:42:31, 10651070035001280

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 25.10.2019 15:34:11, 10651070037001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміни видів діяльності., Святенко Т.О., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 26.03.2020 12:24:55, 10651050038001280, Інші зміни. Зміна складу або інформації про засновників. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи., Бакай А.І., Приватний нотаріус Бакай А.І.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛУ

В.о. директора Оксана Гурина

Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи, 31.03.2020 11:57:24, 10651050039001280, Інші зміни., Бакай А.І., Приватний нотаріус Бакай А.І.

Відмова: Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 31.08.2021 11:33:20, Божок О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація
Підстава відмови 1: п.10-3 ч.1 ст.28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань" - невідповідність відомостей, зазначених у заяві про державну реєстрацію, відомостям, зазначеним у документах, поданих для державної реєстрації, або відомостям, що містяться в Єдиному державному реєстрі чи інших інформаційних системах, використання яких передбачено цим Законом - щодо ПІБ заявника в заяві - Дмитрієнко О.П., натомість заявник - Маслова Н.В. Підстави для зупинення: п.2 ч.1 ст.27 Закону (на схематичному зображенні структури власності щодо КОЖНОГО кінцевого бенефіціарного власника (за наявності зазначається опис здійснення вирішального впливу кінцевого бенефіціарного власника на діяльність юридичної особи (прямий та/або непрямий; в заяві щодо державної реєстрації стор.№2 заповнюється окремо на КОЖНОГО КБВ.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 03.09.2021 09:32:23, 1000651070040001280, Зміна кінцевого бенефіціарного власника або зміна відомостей про кінцевого бенефіціарного власника., Гордійчук Т.В., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Виправлення помилок (технічне), 03.09.2021 09:50:40, 1000657780041001280, Гордійчук Т.В., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 22.08.2022 08:53:41, 1000651070042001280, Зміна видів економічної діяльності юридичної особи. Зміна кінцевого бенефіціарного власника або зміна відомостей про кінцевого бенефіціарного власника., Недбайло О.А., Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 17.05.2023 14:37:53, 1000651070043001280, Зміна кінцевого бенефіціарного власника або зміна відомостей про кінцевого бенефіціарного власника. Зміна розміру статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи. Зміна установчих документів., Бакай А.І., Приватний нотаріус Бакай А.І.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 04.12.2023 12:54:43, 1000651070044001280, Зміна видів економічної

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

діяльності юридичної особи., Іванишина Л.І., Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація

Відмова: Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 18.03.2024 11:12:26, Таран О.М., Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація
Підстава відмови 1: Невідповідність відомостей, зазначених у заяві про державну реєстрацію, відомостям, зазначеним у документах, поданих для державної реєстрації, або відомостям, що містяться в Єдиному державному реєстрі чи інших інформаційних системах, використання яких передбачено цим Законом (Порушено 10-3 ч.1 ст.28 Закону України"Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань"(далі - Закон) - інформація про учасника товариства не відповідає відомостям, зазначеним в поданих документах та відомостям, що містяться в Єдиному державному реєстрі, а саме: в заяві невірно вказано розмір частки статутного капіталу ТОВ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ» (54 грн. 74 коп.); зазначена в заяві інформація про характер та міру непрямого бенефіціарного володіння (100%) не відповідає відомостям Єдиного державного реєстру та відомостям відображеним на схематичному зображенні структури власності (54,74%); в поданому схематичному зображенні структури власності зазначено попередню організаційно-правову форму (ПАТ) учасника ТОВ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ»).
Підстава відмови 2: Подання документів або відомостей, передбачених цим Законом, не в повному обсязі (Порушено п.4 ч.1 ст.28 Закону - в заяві відсутня відмітка про наявність/відсутність кінцевого бенефіціарного власника, в заяві не зазначено інформацію про зв'язок із учасником ТОВ «УКРАЇНСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОРПОРАЦІЯ»).

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 09.04.2024 15:51:30, 1000651070045001280, Зміна кінцевого бенефіціарного власника або зміна відомостей про кінцевого бенефіціарного власника. Зміна складу засновників (учасників) або зміна відомостей про засновників (учасників) юридичної особи. Зміна структури власності., Макарова В.М., Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація

Виправлення помилок, 09.04.2024 15:54:37, 1000657770046001280, Макарова В.М., Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація
Виправлено реєстраційну дію: 17.05.2023 14:37:53, 1000651070043001280

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 18.11.2024 10:35:50, 1000651070047001280, Зміна найменування юридичної особи (повного та/або скороченого). Зміна структури власності. Зміна установчих документів., Єлісєєва О.А., Приватний нотаріус Єлісєєва О.А.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 19.11.2024 10:24:54, 1000651070048001280, Зміна фізичних осіб або

ЗГІДНО ОРИГІНАЛУ

В.о. директора

зміна відомостей про фізичних осіб – платників податків, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо., Єлісєєва О.А., Приватний нотаріус Єлісєєва О.А.

Відомості про виконавчі провадження (завжди актуальні):

Інформація для здійснення зв'язку:
Телефон 1: +38(044)-564-00-30
Адреса сторінки в мережі інтернет: www.toyota.com.ua
Адреса електронної пошти: office@toyota.kiev.ua

Інформація про скановані копії документів, що долучаються:
Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 18.11.2024 10:35:50, 1000651070047001280: Опис структури власності від 15.11.2024 № б/н

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 18.11.2024 10:35:50, 1000651070047001280: Статут (нова редакція) від 15.11.2024 № 2035

Номер, дата та час формування витягу:
34284797, 14.01.2025 11:31:27

Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань знаходиться у стані формування. Інформація про юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань зареєстрованих до 01.07.2004 та не включених до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань отримується у суб'єкта державної реєстрації.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

В.о. директора Осетна підпис

В.6.4.72 Справа 590805244

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ З ПИТАНЬ ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ ТА РЕКЛАМИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 тел./факс:(044)202-73-08

04.03.2021 № 08/289-49

Голові постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Терентьєву М.О.

Шановний Михайле Олександровичу!

Надаємо Вам до відома Витяг з протоколу № 3/4 від 24 лютого 2021 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

Витяг з протоколу № 3/4 від 24 лютого 2021 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

Склад комісії – 7 депутатів Київської міської ради.
Присутні – 7 депутатів Київської міської ради.

Окопний О.Ю.	- голова постійної комісії, головуючий;
Галайчук І.В.	- перший заступник голови постійної комісії;
Задерейко А.І.	- перший заступник голови постійної комісії;
Мамоян С.Ч.	- заступник голови постійної комісії;
Бурдукова В.В.	- заступник голови постійної комісії;
Маляревич О.В.	- секретар постійної комісії;
Брагінський В.В.	- член постійної комісії.

Порядок денний:

7. Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНОРАМА-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 23 травня 2014 року № 2270 для будівництва об'єкта транспортної інфраструктури, розворотного трамвайного кільця» (590805244) *доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 02.11.2020 № 08/231-2723/ПР.*

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

СЛУХАЛИ: Окопного О.Ю. – головуючого на засіданні – голову комісії про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНОРАМА-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 23 травня 2014 року № 2270 для будівництва об'єкта транспортної інфраструктури, розворотного трамвайного кільця» (590805244) *доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 02.11.2020 № 08/231-2723/ПР.*

ВИСТУПИЛИ: Левченко Д.В., Задерейко А.І., Окопний О.Ю.

ВИРІШИЛИ: відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНОРАМА-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 23 травня 2014 року № 2270 для будівництва об'єкта транспортної інфраструктури, розворотного трамвайного кільця» (590805244) *доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 02.11.2020 № 08/231-2723/ПР* у зв'язку з відсутністю погодження будівництва об'єкта транспортної інфраструктури з Департаментом транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 7, «проти» - 0, «утрималось» - 0, «не голосували» - 0.
Рішення прийнято.

З оригіналом згідно.

Голова комісії Олексій ОКОПНИЙ

Секретар комісії Олесь МАЛЯРЕВИЧ

Я. 6-4.77
Справа 205229407

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА"

03150, місто Київ, вулиця Ґедройця Єжи, будинок 6 ідентифікаційний код: 23731798

Вих. № 160424
від « 16» квітня 2024 року

Київська міська рада
17.04.2024 № **08/14617**

Голові Постійної комісії КМР
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин
М.О. Терентьєву

Адреса для листування: *м. Київ, пров. Тараса Шевченка, 16, 2-й поверх*

27.04.2021 року ТОВ «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» звернулось до Київської міської ради з листом-повідомленням №205229407 про поновлення договору оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:90:158:0082 для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Архітектора Вербицького, 1 (літера М) у Дарницькому районі м. Києва **на 15 років.**

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) підготовлено проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2007 року № 63-6-00429» **(справа №205229407).**

Варто зазначити, що у вказаному проєкті рішення КМР допущена помилка і передбачено поновлення договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2007 року №63-6-00429. Натомість між Київською міською радою та ТОВ «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» було укладено договір, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів 25 липня 2007 року за №63-6-0429.

Відповідний проєкт рішення підтримано на засіданні Постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (протокол №10/29 від 02.08.2023 року). Водночас вказаний проєкт рішення так і не був включений до порядку денного засідання Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Відповідно до частини 6 статті 30 Регламенту КМР, затвердженого рішенням від 4 листопада 2021 року №3135/3176, профільна постійна комісія Київради протягом 35 календарних днів, якщо інший строк не визначений законодавством, з моменту реєстрації проєкту рішення Київради в управлінні організаційного та документального забезпечення діяльності Київради опрацьовує його та за результатами розгляду проєкту рішення Київради приймає рішення (висновок, рекомендацію), яким: підтримує проєкт рішення Київради без зауважень і підписує його; підтримує проєкт рішення Київради із зауваженнями чи рекомендаціями; створює робочу групу постійної комісії Київради для доопрацювання проєкту рішення Київради; відхиляє проєкт рішення Київради з відповідним обґрунтуванням і повертає його суб'єкту подання.

Товариство з розумінням ставиться до загальнодержавних пріоритетів під час дії воєнного стану, у тому числі до всіх питань і стратегій, концепцій, міських цільових програм,

що вносяться КМР до порядку денного її пленарних засідань, та протягом тривалого часу не зверталося із проханням розгляду питання щодо поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:90:158:0082.

Водночас, враховуючи зацікавленість Товариства в безперебійній роботі під час воєнного стану, для швидкої та масштабної відбудови України, а також необхідність відновлення економіки України для спрямування ресурсів на потреби військових та виконання соціальних функцій держави, зважаючи на те, що з моменту реєстрації справи в КМР пройшов великий проміжок часу і по сьогоднішній день рішення не прийняте, -

ПРОСИМО:

1. **Включити** до порядку денного найближчого засідання Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин проєкт рішення «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА» договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2007 року № 63-6-00429» (205229407) та **підтримати** його на засіданні комісії з подальшим розглядом на пленарному засіданні КМР.
2. Виправити помилку у проєкті рішення Київської міської ради, зазначивши правильний реєстраційний номер договору оренди у книзі записів державної реєстрації договорів **«63-6-0429».**
3. При розгляді проєкту рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2007 року №63-6-0429 на засіданні Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин вважати поновленим строк договору оренди на **«15 років».**

Додатки:

1. Копія довіреності на представництво інтересів Товариства.

З повагою

Представник

на підставі довіреності Анастасія ІЩЕНКО

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРМО КІНГ УКРАЇНА"

03150, місто Київ, вулиця Ґедройця Єжи, будинок 6 ідентифікаційний код: 23731798

ДОВІРЕНІСТЬ

місто Київ, п'ятого грудня дві тисячі двадцять третього року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТЕРМО КІНГ Україна», в особі Генерального директора Явнікова Івана Олексійовича, що діє на підставі Статуту (надалі за текстом – Довіритель), відповідно до попередньої усної домовленості цим дорученням уповноважує

Іщенко Анастасію Станіславівну, паспорт серії __ виданий Новоукраїнським РСУДМС України в К' оку, яка зареєстрована за адресою: Кіровоградська обл., м. далі за текстом – Представник)

бути представником Довірителя та діяти від імені Довірителя в усіх органах державної влади та/або місцевого самоврядування, установах, організаціях, підприємствах будь-якої форми власності незалежно від їх підпорядкування, перед фізичними особами, у тому числі, але не виключно в нотаріальних конторах України (державних та приватних), у Міністерстві юстиції України, головних територіальних управліннях юстиції Міністерства юстиції України в областях, місті Києві, у Державній податковій службі України та її територіальних органах, у Державній фіскальній службі України та її територіальних органах, у Департаменті (Центрі) надання адміністративних послуг апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, її територіальних органах (у тому числі ГУ Держгеокадастру в місті Києві та Київській області), у Київській міській державній адміністрації, районних державних адміністраціях міста Києва, в Київській міській раді, в тому числі Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменті охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та будь-яких інших департаментах, управліннях виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Міністерстві культури України, комунальному підприємстві виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) по охороні, утриманню та експлуатації земель водного фонду м. Києва «ПЛЕСО», комунальній організації виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Інститут генерального плану м. Києва», в будь-яких землевпорядних організаціях, банківських та фінансових установах, поштових та кур'єрських службах щодо будь-яких питань, що пов'язані із представництвом законних прав та інтересів Довірителя, у тому числі, але не виключно **щодо поновлення договору оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:90:158:0082 по вул. Архітектора Вербицького, 1 (літера «М») у Дарницькому районі м. Києва.**

Для цього Представнику надано право подавати від імені Довірителя заяви, клопотання, запити, звернення, листи, скарги, довідки та будь-які інші документи, завіряти їхні копії власним підписом, одержувати довідки, витяги, листи, роз'яснення, документацію із землеустрою, рішення, дозволи, погодження компетентних органів, витяги та інші необхідні документи, здійснювати при необхідності будь-які переговори, проводити необхідні платежі та розрахунки, сплачувати державне мито, реєстраційний збір, адміністративний збір, підписувати від імені Довірителя будь-які документи, необхідні для реалізації повноважень,

вказаних у цій довіреності, та виконувати всі дії, пов'язані з цією довіреністю.

Довіреність видана без права передоручення і дійсна до п'ятого грудня дві тисячі двадцять четвертого року.

Генеральний директор Іван ЯВНІКОВ

П.6.4.78 Справа N 598643860

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

09.12.2024 № 08/226-2095 На № 08/231-1833/ПР від 03.12.2024

Київська міська рада
11.12.2024 № **08/51723**

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 03.12.2024 № 08/231-1833/ПР «Про передачу громадянці Магакян Вардухі Гагіковні в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149-Г 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141, 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 не розроблено Детальний план території.

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 відноситься території рекреаційної забудови (існуючої) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру,

надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (замовлення № 00501162 від 12.02.2024).

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

На земельній ділянці розташований дачний будинок загальною площею 651,7 кв. м, який перебуває у власності громадянки Магакян Вардухі Гагіковни (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.08.2013, номер відомостей про речове право 2314696) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.11.2024 № 403630675).

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 5 799 грн 62 коп. (1 %).

Проєктом рішення передбачається передати громадянці Макагян Вардухі Гагіковні в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 8000000000:90:415:0172) для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення) на Столичному шосе, 149-Г у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади м. Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.08.2013, номер відомостей про речове право 2314696).

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.

Пунктом 1 проєкту рішення пропонується вважати припиненим право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0172, утвореної в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, що була визначена об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 04 вересня 2003 року № 79-6-00140, укладеним між Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «КИЇВГУМА», у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно.

Ст. 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою, де, зокрема визначено в п. е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

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.

Таким чином ***пропонуємо в преамбулі до проєкту рішення конкретизувати, що рішення прийнято відповідно до пункту «е» частини першої ст. 141 Земельного кодексу України.***

2.2. Пунктом 2 проєкту рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Магакян Вардухі Гагіковні для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: шосе Столичне, 149-Г у Голосіївському районі міста Києва (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01).

Відповідно до ч. 6 ст. 79^1 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 проектів 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).

Разом з тим *у наявних в управлінні матеріалах відсутня інформація про розроблення та затвердження в установленому порядку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, на яку йде посилання в пункті 1 проєкту рішення, що* ***унеможливлює надання висновку щодо відповідності процедури формування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0172, утвореної в результаті такого поділу.***

2.3. 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 07.01 «для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення».

Проєктом рішення передбачено передати земельну ділянку для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.4. 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 рекреаційної забудови (існуючої).*

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
рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; **07.01**; 07.02; 10.08; 03.07; 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 земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 07.01 «для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.5. Підпунктом 4.7 пункту 4 проєкту рішення передбачено, що у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим *проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки підприємству для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, 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 4.7 пункту 4 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 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.8 встановлено обов'язок товариства *сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою* відповідно до законодавства України.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.8 пункту 4 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 4.8. пункту 4 до даного проєкту 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 проєкту рішення викласти в такій редакції:* «Запропонувати громадянці Магакян Вардухі Гагіковні добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України».

Відповідно *пункт п'ятий проєкту рішення викласти в такій редакції:* «У разі не виконання громадянкою Магакян В. Г. підпункту 4.8 пункту 4 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 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 випливає 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, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1833/ПР може бути розглянуто на

пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Я.6.4.79 Справа № 344943918

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

09.12.2024 № 08/226-2092 На № 08/231-1826/ПР від 03.12.2024

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 03.12.2024 № 08/231-1826/ПР «Про передачу громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 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. <u>Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.</u>

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, 93, 116, 122, 123, 124, 141, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», 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 відноситься до території рекреаційної забудови (існуючої) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовлення № 00501161 від 12.02.2024).

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

На земельній ділянці розташований дачний будинок загальною площею 580,7 кв. м, який перебуває у власності громадянина Коваленка В.В. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11.02.2021, номер відомостей про речове право 40518244) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.11.2024 № 403630512).

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: 5 799 грн 62 коп. (1%).

Проєктом рішення передбачається передати громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу, за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 8000000000:90:415:0170) для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення) на Столичному шосе, 149 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 11.02.2021 року, номер відомостей про речове право 40518244).

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних

торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що 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.

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 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.

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 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 – 07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного 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 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 8000000000:90:415:0170 за функціональним призначенням належить до території рекреаційної забудови (існуючої).

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 рекреаційної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; **07.01**; 07.02; 10.08; 03.07; 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,** а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення)» 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. Пунктом 1 проєкту рішення вважати припиненим право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0170, утвореної в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, що була визначена об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 04 вересня 2003 року № 79-6-00140, укладеним між Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «КИЇВГУМА», у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:415:0170 сформована за результатами поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, яка на підставі рішення Київської міської ради від 29.05.2003 № 487/647 перебуває в оренді закритого акціонерного товариства «КПЇВГУМА» (договір оренди земельної ділянки від 04.09.2003 № 79-6-00140, термін дії оренди до 04.09.2028).

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.

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.

Таким чином, з метою відповідності рішення Київської міської ради законодавству пропонуємо **в пункті 1 проєкту рішення конкретизувати підставу припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0170.**

2.3. Пунктом 2 проєкту рішення пропонується затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Коваленку Володимиру Васильовичу для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: шосе Столичне, 149 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення – 07.01).

Відповідно до частини шостої статті 79^1 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 статтею 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 проектів 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).

Разом з тим, *у наявних в управлінні матеріалах відсутня інформація про розроблення та затвердження в установленому порядку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0003, на яку йде посилання в пункті 1 проєкту рішення, що унеможливлює надання висновку щодо відповідності процедури формування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:415:0170, утвореної в результаті такого поділу.*

2.4. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 13.11.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:415:0170, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0143 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0067 га);
- Друга зона округу санітарної охорони (зона обмежень) (0,1000 га);
- Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду (0,1000 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,1000 га) та ін.

Метою санітарної охорони курортів є збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню та передчасному виснаженню цих ресурсів. З цією метою в межах курорту встановлюється округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони (стаття 27 Закону України «Про курорти»).

Норми статті 28 Закону України «Про курорти» визначають, що округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення грунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і

негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.

Округ санітарної охорони поділяється на три зони:

- перша зона (зона суворого режиму);
- друга зона (зона обмежень);
- третя зона (зона спостережень).

Друга зона (зона обмежень) охоплює: територію, з якої відбувається стік поверхневих і грунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

На території другої зони (зони обмежень) забороняється: будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт; проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території; спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації; забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт тощо.

Відповідно до статті 39 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони.

В разі необхідності охоронні зони можуть установлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на довкілля (стаття 40 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до

негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється в порядку, встановленому законодавством України.

Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення.

Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду враховуються під час розробки проектно-планувальної та проектної документації.

Таким чином, передача громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 у Голосіївському районі міста Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам законодавства про охорону природно-заповідного фонду України, що корелюється з положеннями підпункту 4.5 пункту 4 проєкту рішення.

2.5. Підпунктом 4.7 пункту 4 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки громадянину для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої 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.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодекс України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 4.7 пункту 4 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 4 цього проєкту рішення.

Підпунктом 4.8 проєкту рішення встановлено обов'язок громадянина сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.8 пункту 4 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 4.8 пункту 4 до даного проєкту рішення.

Додатково 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 проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме

майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт п'ятий проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання громадянином Коваленком Володимиром Васильовичем підпункту 4.8 пункту 4 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 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 випливає 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, з урахуванням положень законодавства, проєкт рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1826/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради, за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління Сергій ТХОРИК

Д.6.4.79 Справа № 544943918

Заступник міського голови - секретар
Київської міської ради

Терентьєву М.О.
Москалю Д.Д.

Надсилається для врахування в роботі.

Хоменку Д.Ю.
Тхорику С.М.
Положишник В.О.
Омельченко А.В.
Долгополовій Ю.М.
Юнаковій С.М.
Буділову М. М.
Пелих В. М.

ВОЛОДИМИР БОНДАРЕНКО

27 грудня 2024 р.
№ 08/53772

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО КОНТРОЛЮ МІСТА КИЄВА

вул. Дегтярівська, 31, корпус 2, м. Київ, 03057, тел. (044) 293 12 21
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: blagodep@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 34926981

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Про проєкти рішень
Київської міської ради

Шановний Володимире Володимировичу!

На виконання доручень заступника голови Київської міської державної адміністрації П. Пантелеєва від 04.12.2024 р. № 08/231-1827/ПР, від 04.12.2024 № 08/231-1832/ПР, від 05.12.2024 № 08/231-1826/ПР у Департаменті територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) опрацьовано проєкти рішень Київської міської ради № 08/231-1827/ПР від 03.12.2024 «Про передачу громадянину Магакяну Магаку Геворковичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 у Голосіївському районі міста Києва», № 08/231-1832/ПР від 03.12.2024 «Про передачу громадянину Абгаряну Мартуну Карушовичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 у Голосіївському районі міста Києва», № 08/231-1826/ПР від 03.12.2024 «Про передачу громадянину Коваленку Володимиру Васильовичу в оренду земельної ділянки для обслуговування об'єктів рекреаційного призначення на Столичному шосе, 149 у Голосіївському районі міста Києва» та повідомляємо.

Ухвалою Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.08.2021 у справі № 640/21737/21 прийнято до розгляду та відкрито провадження в

ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (**ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ**)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000020B32002CE6BE00
Підписувач Буділов Михайло Михайлович
Дійсний з 31.07.2023 0:00:00 по 30.07.2025 23:59:59

Департамент територіального контролю міста Києва

064-18833 від 26.12.2024

адміністративній справі суддею Смолієм І.В. в порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення сторін (у письмовому провадженні) за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Люксбері» (01103, м. Київ, бульвар. Дружби народів, 18/7, код ЄДРПОУ 36926014) (далі – ТОВ «Люксбері») до Департаменту міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання протиправними дій Департаменту, які викладено у листі від 25.02.2021 № 064-972 щодо надання згоди на розміщення тимчасового офісу продажу нерухомості типу МАФ з вивіскою Luxberry lafes & forest за адресою: м. Київ, Столичне шосе, 149 (28-й км траси Київ-Дніпро) біля зупинки громадського транспорту «База відпочинку «Сокіл».

Разом з адміністративним позовом, позивачем подано заяву про забезпечення позову шляхом заборони будь-яким фізичним чи юридичним особам, органам державної влади вчиняти будь-які дії щодо самовільного демонтажу, знесення чи вчинення будь-яких дій щодо знищення самовільно встановленої тимчасової споруди типу МАФ, що знаходиться за адресою: м. Київ, Столичне шосе, 149 (28-й км траси Київ-Дніпро) біля зупинки громадського транспорту «База відпочинку «Сокіл», до розгляду справи по суті.

Ухвалою Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.08.2021 у справі № 640/21737/21 частково задоволено заяву про забезпечення позову та заборонено Департаменту та Комунальному підприємству «Київблагоустрій» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вчиняти будь-які дії щодо демонтажу тимчасової споруди типу МАФ, що знаходиться за адресою: м. Київ, Столичне шосе, 149 (28-й км траси Київ-Дніпро) біля зупинки громадського транспорту «База відпочинку «Сокіл», до розгляду справи по суті.

Постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 16.02.2022 апеляційну скаргу Департаменту залишено без задоволення, а ухвалу Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.09.2021 залишено без змін.

Однак, постановою Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 14.02.2023 касаційну скаргу Департаменту задоволено, ухвалу Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.08.2021 та постанову Шостого апеляційного адміністративного суду від 16.02.2022 у справі № 640/21737/21 скасовано та прийнято нову постанову, у задоволенні заяви ТОВ «Люксбері» про забезпечення позову відмовлено.

Поряд з цим, остаточне рішення у справі № 640/21737/21 за позовом ТОВ «Люксбері» про визнання протиправними дій Департаменту, які викладено у листі від 25.02.2021 № 064-972 щодо надання згоди на розміщення тимчасового офісу продажу нерухомості типу МАФ з вивіскою Luxberry lafes & forest за

ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (**ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ**)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000020B32002CE6BE00
Підписувач Буділов Михайло Михайлович
Дійсний з 31.07.2023 0:00:00 по 30.07.2025 23:59:59

Департамент територіального контролю міста Києва

064-18833 від 26.12.2024

адресою: м. Київ, Столичне шосе, 149 (28-й км траси Київ-Дніпро) біля зупинки громадського транспорту «База відпочинку «Сокіл» не ухвалено.

Враховуючи вище зазначене, просимо врахувати викладену інформацію в подальшій роботі.

З повагою
Директор Михайло БУДІЛОВ

Вікторія Бишовець
Олена Гамчук 293 12 04

ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (**ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ**)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000020B32002CE6BE00
Підписувач Буділов Михайло Михайлович
Дійсний з 31.07.2023 0:00:00 по 30.07.2025 23:59:59

Департамент територіального контролю міста Києва

064-18833 від 26.12.2024

Л. 6.4.80 Справа 6390000955

Заступник міського голови - секретар Київської міської ради

Терентьєву М.О.

Прошу розглянути в установленому порядку.

Федоренку Я.Ю.
Порошенко М.А.
Товмасяну В.Р.
Юнаковій С.М.
Долгополовій Ю.М.

ВОЛОДИМИР БОНДАРЕНКО

25 жовтня 2024 р.
№ 41849

Київський міський голова

До листа ТОВ "Ріал Естейт Альянс" від 24.10.2024 № 24/1

Бондаренку В.В.

Прошу розглянути в установленому порядку.

В. КЛИЧКО

25 жовтня 2024 р.
№ 41849

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС»
проспект Лобановського Валерія, буд. 39-А, м. Київ, 03110,
Код за ЄДРПОУ: 39863387, E-mail: olia.juravleva@gmail.com

Вих. № 24/1
Від «24» жовтня 2024 року

Київському міському голові
Кличку В.В.
01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Шановний Віталіє Володимировичу!

10 березня 2023 року Товариство з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» (далі – товариство або орендар) звернулося до Київської міської ради (вх. № 639000555 від 13.03.2023 р.) з проханням поновити договір оренди земельної ділянки від 26.06.2008 р. № 91-6-00787 для експлуатації та обслуговування медичного центру, клубу на вул. Багговутівська, 14 у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:112:0002; площа 0,2049 га).

З даних, розміщених на офіційному сайті Київської міської ради, вбачається, що:

- **22.08.2023** підготовлено проект позитивного рішення щодо поновлення договору оренди та пояснювальну записку до нього;
- **13.09.2023**, протокол № 14/61 – проект рішення підтримано Постійною комісією Київської міської ради з питань охорони здоров'я, сім'ї та соціальної політики Порошенко М.А;
- **19.09.2023**, протокол №2/4 – проект рішення підтримано Постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини Федоренко Я.Ю;
- **14.11.2023**, протокол № 13/32 – проект рішення підтримано Постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою Товмасян В.Р

Водночас, після 14.11.2023 р., тобто вже майже рік, не вбачається жодних дій щодо завершення процедури поновлення договору оренди землі.

Орендарю на праві приватної власності належить будівля закладу охорони здоров'я, яка розташована на орендованій земельній ділянці. У вказаній будівлі закладу охорони здоров'я надаються медичні послуги населенню, у тому числі військовослужбовцям, з питань реконструктивної хірургії обличчя та тіла від травм, спричинених війною.

Відсутність протягом тривалого часу поновленого договору оренди земельної ділянки істотно перешкоджає орендарю у експлуатації та обслуговуванні вказаної будівлі закладу охорони здоров'я через різні нормативні обмеження, які вимагають наявності укладеного договору оренди землі.

У зв'язку з викладеним просимо Вас повідомити про стан, в якому перебуває питання поновлення зазначеного договору оренди та орієнтовний строк, в який орендар може очікувати запрошення на підписання поновленого договору оренди земельної ділянки.

Відповідь на це звернення просимо надіслати у встановлений законом строк на адресу електронної пошти орендаря: ***olia.juravleva@gmail.com***

Додатки: скріншот з сайту КМР, проект рішення, пояснювальна записка та додатки до них.

З повагою
Директор **Ольга Журавльова**

kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyyivskoyi-miskoyi-rady-26449

victor_civilist | Quizlet · Юридическая практика · Юридична газета · The Ukrainian Journal of Busin... · LegalHighSchool · Юридичних питань №1 в Укр... · LIGA.net · Судебно-юридическая газета

Рішення (VIII, IX скликання)

Проєкти рішень

Обговорення проєктів рішень

ЛІГА:ЗАКОН

ПРОЕКТ РІШЕННЯ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787 (639000555)

Картка документу

Тип документу:
Проект рішення

Дата публікації:
22.08.2023

Дата реєстрації проєкту рішення:
18.08.2023

Номер реєстрації проєкту рішення:
1005

Суб'єкт подання:
Заступник голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Департамент земельних ресурсів

Стан
На розгляді комісії

> Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Терентьєв М.О

> Постійна комісія Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини Федоренко Я.Ю

підтримала проєкт рішення 13.09.2023, протокол № 3/14

> Постійна комісія Київської міської ради з питань охорони здоров'я, сім'ї та соціальної політики Порошенко М.А

Підтримала (Протокол № 14/61 від 13.09.2023)

> Постійна комісія Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою Товмасян В.Р

Підтримала. Протокол № 15/62 від 14.11.2023.

Файли:

1005

Проєкт рішення - *22.08.2023*

Пояснювальна записка - *22.08.2023*

Пошук по сайту

International Relations

Доступ до публічної інформації

Генеральний план міста Києва

Містобудівний кадастр

Приватизація та оренда комунального майна

Паркувальні майданчики

Звіти про виконання бюджету міста Києва

Міські цільові програми

Використання колонної зали та конференц зали

Повідомлення про корупцію

Київська міська територіальна виборча комісія

Вакцинація COVID-19

Search

УКР 12:56 24 Oct 2024

08/231-1005/ПР
18.08.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787

639000555

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» від 13 березня 2023 року № 639000555, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787 для експлуатації та обслуговування медичного центру, клубу на вул. Багговутівській, 14 у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:112:0002; площа 0,2049 га; справа № 639000555).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787 визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС»:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787 на новий строк.

3.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр», та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

3.3. Забезпечити виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень — Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) — Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) — Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

Голова — Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар — Юрій ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради
з питань підприємництва, промисловості та
міського благоустрою

Голова — Ваган ТОВМАСЯН

Секретар — Василь ПОПАТЕНКО

В. о. начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради — Валентина ПОЛОЖИШНИК

До справи
№ 639000555

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-*54857* від *14.06.2023*

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» договору оренди земельної ділянки від 26 червня 2008 року № 91-6-00787

1. Юридична особа:

Назва	***Товариство з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» (ЄДРПОУ 39863387) (далі – Товариство)***
*Перелік засновників (учасників) юридичної особи**	***ШОКОТ ВАЛЕНТИНА ІВАНІВНА Україна, 08203, Київська обл., Бучанський р-н, місто Ірпінь, вул. 11 Лінія***
*Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)**	***ШОКОТ ВАЛЕНТИНА ІВАНІВНА Україна, 08203, Київська обл., Бучанський р-н, місто Ірпінь, вул.11 Лінія***
Клопотання	***від 13.03.2023 № 639000555***

*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:112:0002).

Місце розташування (адреса)	***м. Київ, вул. Багговутівська, 14 у Шевченківському районі***
Площа	***0,2049 га***
Вид та термін	***оренда на 10 років (поновлення)***
Код виду цільового призначення	***не визначено (для експлуатації та обслуговування медичного центру, клубу)***
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	***За умови встановлення коду виду цільового призначення 03.10 становитиме - 24 202 854 грн 73 коп.***

* Наведені розрахунки НГО за умови встановлення коду виду цільового призначення 03.10 та не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено цей проєкт рішення.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	*Забудована. На ділянці розміщується будинок, який використовується, як клініка естетичної медицини «GRACE» та споруда охорони. Ділянка огороджена та охороняється, на території облаштований ландшафтний дизайн (акт обстеження від 26.05.2023 № ДК/104-АО-2023).* *Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежила будівля загальною площею 866,8 кв. м на вул. Багговутівській, 14 належить Товариству (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1733797380000, запис про право власності від 26.12.2018 № 29690682).* *Наказом Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.06.2011 № 10/38-11 цей будинок (особняк О. Козероського), включений до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини м. Києва та укладено з Товариством охоронний договір від 01.03.2019 № 4019.*
Наявність ДПТ:	*Детальний план території відсутній.*
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	*Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі)*
Правовий режим:	*Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.* *Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - не визначено.*
Розташування в зеленій зоні:	*Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».*
Інші особливості:	*Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 448/3282 надавалась в оренду громадянину Харькову Андрію Леонідовичу для експлуатації та обслуговування медичного центру, клубу (договір оренди від 26.06.2008 № 91-6-00787).* *У зв'язку з переходом до Товариства права власності на майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме приватним нотаріусом Якушевою Є.А. зареєстровано інше речове право (право оренди) цієї земельної ділянки (номер запису про інше речове право 29693699 від 26.12.2018).* *Термін оренди за договором до 26.06.2023.* *Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 07.03.2023 № 15589/6/26-15-1-01-08 станом на 06.03.2023 Товариством податковий борг не обліковується.*

	Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради. *Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.* *Зважаючи на вказане Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.*

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: ***1 210 142 грн 74 коп. на рік (5%)*** **.**

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

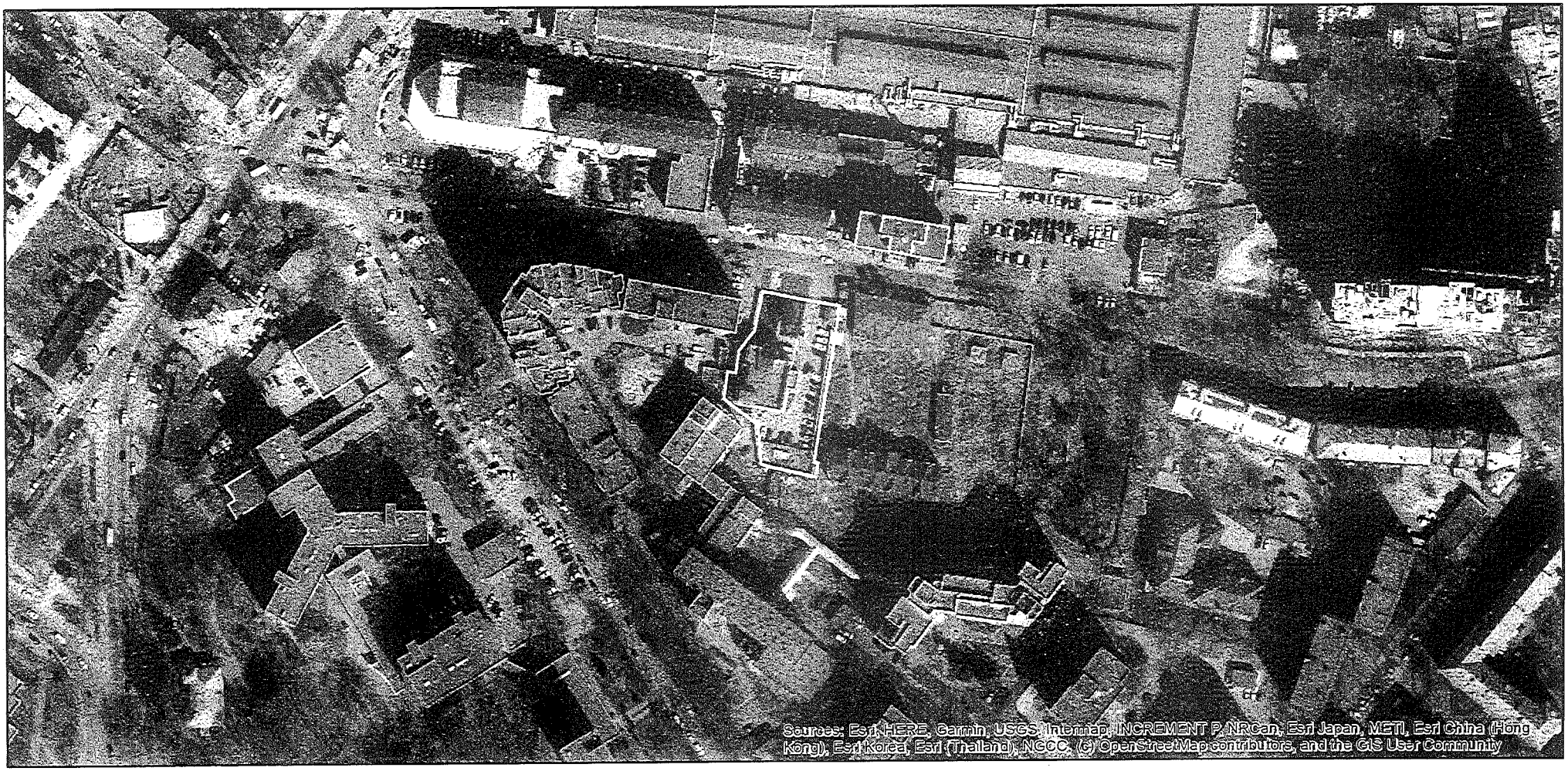
Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Справа 639000555

Код земельної ділянки:	91:112:0002
Площа:	0.2049 га
Адрес земельноїділянки:	вул. Багговутівська, 14
Заявник:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС»
Вид та термін користування:	оренда
Цільове призначення:	для експлуатації та обслуговування медичного центру, клубу



Матеріали аерофотозйомки 2019 р.
виготовлено за даними АІС ОУЗР

ВИТЯГ
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-0001063962023
Дата формування	07.06.2023
Надано на заяву (запит)	Київська міська рада 07.06.2023, ЗВ-8000029032023

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:91:112:0002

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	8000000000:91:112:0002
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	м.Київ, р-н Шевченківський, вулиця Багговутівська, 14
Цільове призначення:	
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид цільового призначення земельної ділянки:	Іншої комерційної діяльності
Форма власності	комунальна
Площа земельної ділянки, гектарів	0.2049
Нормативна грошова оцінка, гривень	22959229.78
Дата проведення нормативної грошової оцінки	05.01.2021

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), 27.02.2008;
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Дата державної реєстрації земельної ділянки	26.06.2008

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Відомості про право власності / право постійного користування
згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно

Вид права	Право власності
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Найменування	Київська міська рада
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер	22883141
Частка у спільній власності	1
Документ, який є підставою для виникнення права	Рішення органу місцевого самоврядування Київська міська рада, Київська міська рада 01.10.2007 448/3282; закон України "Про внесеня змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної і комунальної власності", Верховна рада України 06.09.2012 5245-VI;

Відомості про оренду, суборенду згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно

Стан відомостей	актуальні
Орендар	
Прізвище, ім'я та по батькові/Найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС"
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер	39863387
Місцезнаходження	
Площа земельної ділянки, переданої в оренду	0.2049 гектарів
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	Київський міський нотаріальний округ
Дата державної реєстрації речового права	26.12.2018
Строк дії речового права	

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 No.1051, не зареєстровані.

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

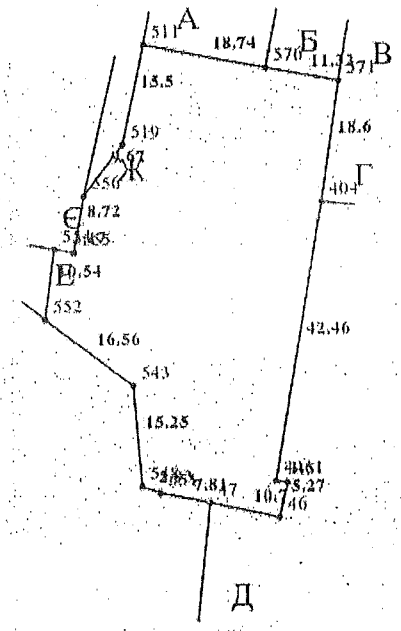
Відомості про обтяження згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 07.06.2023 р. № НВ-0001063962023

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:112:0002



Масштаб 1: 1000

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Опис меж:

Від А до Б Землі не надані у власність чи користування;
Від Б до В Землі не надані у власність чи користування;
Від В до Г Товариство з обмеженою відповідальністю "Авгур";
Від Г до Д Товариство з обмеженою відповідальністю "Авгур";
Від Д до Е Госпіталь (з поліклінікою) Головного управління МВС України в місті Києві;
Від Е до Є Комунальне підприємство N 608| Дочірнє підприємство "ФІЛЬМАН ГМБХ";
Від Є до Ж Відкрите акціонерне товариство "Завод Укркабель"|Товариство з обмеженою відповідальністю "ФОРТ-НОКС"|Київська філія акціонерного комерційного банку "Чорноморський банк розвитку та ре...;
Від Ж до А Землі не надані у власність чи користування;

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:
Площа земельної ділянки, гектарів 0.2049	

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Терентьєву М. О.
Товмасяну В. Р.
Положишник В. О.
Порошенко М. Я.
Федоренку Я. Ю.

Прошу розглянути проєкт рішення від 18.08.2023 № 08/231-1005/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.
Мондриївському В. М. – до відома
Прокопіву В. В.
Новорозенку М. Ю.

Володимир БОНДАРЕНКО

"18" серпня 2023 року
№ 08/231-1005/ПР

08/231-1005/ПР
18.08.2023

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 202 78 15
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

18.08.23 № 05715-СЛ-54857

Заступнику міського голови-
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, направляє проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення договору оренди ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ЕСТЕЙТ АЛЬЯНС» на вул. Багговутівська, 14 у Шевченківському районі міста Києва» (справа № 639000555) для подальшого опрацювання.

Додатки:
- проєкт рішення Київської міської ради до справи № 639000555 на 2 арк. в 1 примірнику;
- пояснювальна записка до справи № 639000555 на 3 арк. в 1 примірнику;
- витяг з бази даних міського земельного кадастру на 1 арк. в 1 примірнику;
- матеріали супутникової фотозйомки на 1 арк. в 1 примірнику;
- копія акта обстеження земельної ділянки від 26.05.2023 № ДК/104-АО-2023 з фото на 9 арк. в 1 примірнику;
- матеріали справи № 639000555 на 54 арк. в 1 примірнику.

З повагою

Директор Валентина ПЕЛИХ