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

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. 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, 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

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/49070 **Дата реєстрації** 02.12.2024
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
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».

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

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
02.12.2024 № 08/49070

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович **Кількість ЕП:** 1	02.12.2024 18:21:44 ;	02.12.2024 18:21:38 Розглянув;	02.12.2024 18:21:44
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	29.11.2024 14:17:54 ;		29.11.2024 14:17:54