



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

24.12.2024 № 08/226-2292

На № 08/231-1946/ПР від 13.12.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 13.12.2024 № 08/231-1946/ПР
«Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває у власності
КООПЕРАТИВУ ПО БУДІВНИЦТВУ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ
ІНДИВІДУАЛЬНИХ ГАРАЖІВ «СХІД» для експлуатації існуючого об'єкту
транспорту на вул. Північний, 5 в Оболонському районі міста Києва»

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

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

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на зміну цільового призначення земельної ділянки.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 20, 186, пунктом 23 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Законом України «Про землеустрій», 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 розроблено Детальний план території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграду, Маршала Малиновського в Оболонському районі, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 (далі – ДПТ), відповідно до якого земельна ділянка за функціональним призначенням

відноситься до території транспорту та зв'язку (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.11.2024 № 055-12516).

Земельна ділянка перебуває у власності КООПЕРАТИВУ ПО БУДІВНИЦТВУ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ГАРАЖІВ «СХІД» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.07.2020, номер запису про право власності: 37234578).

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 не входить до зеленої зони.

Згідно з рішенням Київської міської ради від 14.07.2011 № 760/6147 «Про переоформлення кооперативу по будівництву та експлуатації індивідуальних гаражів «Схід» права власності на земельну ділянку для експлуатації та обслуговування багатопверхового гаража на вул. Північній, 5 в Оболонському районі м. Києва» було переоформлено право власності на земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:78:132:0005) площею 1,6336 га для експлуатації та обслуговування багатопверхового гаража (державний акт на право власності на земельну ділянку від 27.01.2012 № 04-8-00138).

В результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:132:0005 була сформована земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:132:0101 площею 1,4338 га.

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: існуючий 165 591 грн 75 коп. (1 %), проєктний 34 198 грн 30 коп. (0,1 %).

Отже, зміна цільового призначення земельної ділянки призведе до зменшення надходжень до бюджету міста Києва.

Проєктом рішення передбачається змінити категорію земель земельної ділянки площею 1,4338 га (кадастровий номер 8000000000:78:132:0101), яка перебуває у власності КООПЕРАТИВУ ПО БУДІВНИЦТВУ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ГАРАЖІВ «СХІД» (право власності на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04 липня 2020 року, номер запису про право власності: 37234578), на вул. Північній, 5 в Оболонському районі міста Києва «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» з кодом виду цільового призначення «12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства» на «землі житлової та громадської забудови» з кодом виду цільового призначення «02.06 для колективного гаражного будівництва» (для експлуатації існуючого об'єкту транспорту).

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.

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 проєктами 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.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення.

Проєкт 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 проєкту землеустрою

щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186¹ Земельного кодексу України.

Отже, зміна цільового призначення земельної ділянки відбувається у відповідності з положеннями земельного законодавства та передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.

2.2. 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 3.3 пункту 3 проєкту рішення.

Також 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 у розділі Державного земельного кадастру «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки», наданий до матеріалів проєкту рішення (відображений у витягу від 09.12.2024) жодні обмеження не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі.

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 затвердженням 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 за функціональним призначенням земельна ділянка належить до *території транспорту та зв'язку.*

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.

Звертаємо увагу, що 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) такий вид функціонального призначення земельних ділянок як «території транспорту та зв'язку» відсутній, тому для здійснення відповідного аналізу управління бере за основу найближчий за змістом вид функціонального призначення, наведений в класифікаторі «території транспортно-складської забудови» та зазначає 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 02.06 «для колективного гаражного будівництва» відповідає функціональному призначенню, визначеному ДПТ для цієї земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 13.12.2024 № 08/231-1946/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням наданих зауважень.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/53408

Документ зареєстровано у картотеці:

Вид документа:

Стислий зміст:

Дата реєстрації 24.12.2024

Вхідна

Експертний висновок

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.12.2024 № 08/231-1946/ПР «Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває у власності КООПЕРАТИВУ ПО БУДІВНИЦТВУ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ГАРАЖІВ «СХІД» для експлуатації існуючого об’єкту транспорту на вул. Північний, 5 в Оболонському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
24.12.2024 № 08/53408

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	24.12.2024 18:33:05 ;	24.12.2024 18:33:00 Розглянув;	24.12.2024 18:33:05 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	24.12.2024 12:07:54 ;		24.12.2024 12:07:54 