

08/231-1774/MP
26. 11. 2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі міста Києва



344478724

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» (код ЄДРПОУ: 32222741, місцезнаходження юридичної особи: 02156, м. Київ, вул. Кіото, 8) від 08 листопада 2024 року № 50365-009088448-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 травня 2016 року, номер відомостей про речове право 14621839) та керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3972 га (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001) для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07

для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») 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 23 січня 2018 року, номер відомостей про речове право 24493098, та 24 січня 2018 року, номер відомостей про речове право 24508297) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 08 листопада 2024 року № 50365-009088448-031-03, справа № 344478724).

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН»:

2.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

2.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

2.5. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

2.6. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

2.7. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. Земельну ділянку в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до містобудівного законодавства та вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

2.9. 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).

2.10. Забезпечити виконання вимог Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення.

4. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

5. Дане рішення набирає чинності з моменту його прийняття і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

6. 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

В. Дворніков

В.о. заступника директора Департаменту –
начальника юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

В. Дворніков

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

*Рекомендувати
вирешенню п. 31/96
04.12.2014*
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань підприємств,
промисловості та міського благоустрою
04.12.24*

*В.о. заступника директора
05.12.2014 № 08/250-1559*
ВАГАН ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-73880 від 14.11.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» земельної ділянки в оренду
для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного
майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у
Деснянському районі міста Києва**

До справи
№ 344478724



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» (далі – ТОВ «ЖЕНСАН»)
Перелік засновників (учасників)	КІНФРОНЕТ ЛІМІТЕД Адреса засновника: Кіпр, Кліментос, 33, 4 п., офіс 211, 1061, Нікосія
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ДОРОХІНА МАРИНА ВАГІФІВНА Україна, 01021, місто Київ, вул. Грушевського Михайла,
Реєстраційний номер:	від 11.11.2024 № 344478724

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:035:0001).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Деснянський, вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова»)
Площа:	0,3972 га
Вид та термін користування:	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	23 146 200 грн 67 коп.

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 14.11.2024 № НВ-0002828582024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.05.2016, номер відомостей про речове право 14621839), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

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:	Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлові будівлі (літ. И, К, О, Д, Е, Ж, З, Л, М, П) загальною площею 838,7 кв.м. за адресою: вул. Кіото, 10 перебувають у власності ТОВ «ЖЕНСАН», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.01.2018, номер відомостей про речове право 24493098, та 24.01.2018, номер відомостей про речове право 24508297 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.11.2024 № 403832765).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 частково до території зелених насаджень загального користування (існуючі) та території вулиць і доріг (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.02.2022 № 055-1620).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	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 частково до території зелених насаджень загального користування (існуючі).
Інші особливості:	Земельна ділянка розташована в межах червоних ліній. Земельна ділянка площею 0,3972 га (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001) перебувала в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРЕСТ ГРУП» (далі – ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП») на підставі рішення Господарського суду міста Києва від 29.09.2009 № 44/590, яким визнано право ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП» на оренду земельної ділянки та укладено договір оренди земельної ділянки для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі м. Києва (договір зареєстрований в Головному управлінні земельних ресурсів 10.11.2009 за № 62-6-00540). Термін дії договору закінчився 10.11.2014 року. Рішенням Господарського суду міста Києва від 11.06.2015 у справі № 910/1759/15-г залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 12.10.2015 зобов'язано ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП» повернути Київській міській раді земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001), яка розташована на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі м. Києва.

Проектом рішення 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання 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, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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: **1 157 310 грн 03 коп. (5%)**.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

В.Флоріков

Витяг з протоколу № 31/96
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 04.12.2024

6.4.24. **Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі міста Києва» (справа № 344478724, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 26.11.2024 № 08/231-1774/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 28.11.2024 № 08/226-1965 (вх. № 08/49046 від 29.11.2024).

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 28.11.2024 № 08/226-1965 (вх. № 08/49046 від 29.11.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

*- пункт 3 проєкту рішення викласти у такій редакції:
«3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;*

- у пункті 5 проєкту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом

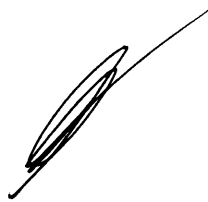
цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18 (Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Левченко О. А., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Федоренко Ю. С., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 6 (Баленко І. М., Зантарая Г. М., Міщенко О. Г., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

05.12.2024 № 08/230-1659

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 26.11.2024 № 08/231-1774/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі міста Києва (344478724)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення Київської міської ради передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3972 га (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001) для експлуатації та обслуговування існуючого торговельного майданчика (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») 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 23 січня 2018 року, номер відомостей про речове право 24493098, та 24 січня 2018 року, номер відомостей про речове право 24508297)

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 28.11.2024 № 08/226-1965, відповідно до якого зазначено, що наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва зазначено: «площа земельної ділянки, яку передбачається

передати становить 3972 кв. м, що в 4,7 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 постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22, від 24.09.2024 № 910/21998/21, 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.»

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «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 оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

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 постановках 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.»

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проєкту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлові будівлі (літ. И, К, О, Д, Е, Ж, З, Л, М, П) загальною площею 838,7 кв.м. за адресою: вул. Кіото, 10 перебувають у власності ТОВ «ЖЕНСАН», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.01.2018, номер відомостей про речове право 24493098, та 24.01.2018, номер відомостей про речове право 24508297 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.11.2024 № 403832765).

Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення, земельна ділянка площею 0,3972 га (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001) перебувала в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРЕСТ ГРУП» (далі – ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП») на підставі рішення Господарського суду міста Києва від 29.09.2009 № 44/590, яким визнано право ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП» на оренду земельної ділянки та укладено між ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП» та Київською міською радою договір оренди земельної ділянки для експлуатації та обслуговування

існуючого торговельного майданчика на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі м. Києва (договір зареєстрований в Головному управлінні земельних ресурсів 10.11.2009 за № 62-6-00540). Термін дії договору закінчився 10.11.2014 року.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 11.06.2015 у справі № 910/1759/15-г залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 12.10.2015 зобов'язано ТОВ «ФОРЕСТ ГРУП» повернути Київській міській раді земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:62:035:0001), яка розташована на вул. Кіото, 10 (біля ст.м. «Лісова») у Деснянському районі м. Києва.

Зауважуємо, у Постанові від 12.10.2015 у справі № 910/1759/15-г Київський апеляційний господарський суд зазначив таке: « на земельній ділянці (обліковий номер 62:035:001) проведена реконструкція споруд. При цьому вбачаються ознаки перебудови споруд літ. «Б», «В», «Г» зі збільшенням площі забудови земельної ділянки, надбудовою другого поверху та ознаки самовільного зайняття земельної ділянки з боку проспекту Броварського.»

Водночас, згідно договорів купівлі-продажу від 23.01.2018 № 65 та від 23.01.2018 № 57 на підставі яких, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН» придбало майно, а саме: нежитлові будівлі (літ. И, К, О, Д, Е, Ж, З, Л, М, П) загальною площею 838,7 кв.м., які розміщені на цій земельній ділянці.

Проект рішення не містить інформації щодо правових підстав розміщення на даній земельній ділянці вищезазначених будівель, оскільки для їх розміщення земельна ділянка не передавалась.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України 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. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

У зв'язку з чим, постає питання правових підстав передачі земельної ділянки.

Крім того, як вбачається із пояснювальної записки до проекту рішення 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 частково до території зелених насаджень загального користування (існуючі) та території вулиць і доріг. Детальний план території відсутній.

Відповідно до статті 51 Земельного кодексу України до земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків

рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Відповідно до статті 52 Земельного кодексу України на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.

Статтею 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначено, що рекреаційними зонами є ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму.

А отже, передача земельної ділянки не узгоджується з вимогами правових актів, що регулюють питання правового режиму земельних ділянок даної категорії.

2. Підпунктом 2.9. пункту 2 проекту рішення передбачається необхідність **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖЕНСАН»**, сплатити безпідставно збереженні 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).

Та відповідно пунктом 3 передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9. пункту 2 цього рішення.

Частини перша та друга статті 1212 Цивільного кодексу України передбачають, що особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Положення цієї глави застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, має право вимагати відшкодування зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, з якого вона зобов'язана повернути доходи.

Відповідні правові позиції відображено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 № 905/1680/20), а саме: «У разі

використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно виділений кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, що представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України. -

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 ЗК України не виявлено правопорушенням у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно. До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом умовними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової основи за рахунок власника цієї ділянки зберіг у собі вартість, яку мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки за рахунок частини першої статті 1212 ЦК України.

Зазначені правові висновки викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц та від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17.».

Отже, у постанові Великої Палати Верховного Суду визначено необхідність сплати безпідставно збережених коштів, як обов'язок користувача земельної ділянки сплатити безпідставно збережені кошти, а тому запропонована у проекті рішення редакція наведеного пункту узгоджується із положенням законів України, та правовою позицією Верховного Суду.

А ні норми Цивільного кодексу України, а ні висновки Верховного Суду не містить прямих застережень, що реалізація захисту права особи на відшкодування їй безпідставно збережених коштів можлива виключно у судовому порядку.

Більше того, частина друга статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначає, що особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), до основних завдань якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) належить забезпечення виконання повноважень Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у сфері управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, а також координацію

здійснення землеустрою в межах визначених повноважень і порядку, встановленого законодавством України, здійснення захисту прав та інтересів Київської міської ради, виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту в судах загальної юрисдикції у порядку самопредставництва та представництва в інших органах влади під час розгляду правових питань і спорів у встановленому порядку за наявності відповідного доручення.

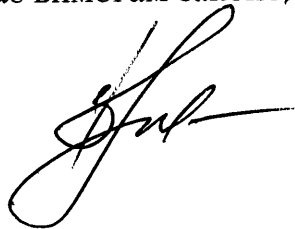
Звертаємо увагу, що відповідно до правил правотворчості при підготовці проектів рішень, що регулюють правовідносини в певній сфері має застосовуватися комплексний та системний підхід, який передбачає своєчасне прийняття усього комплексу необхідних нормативних актів, урегулювання суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

Зауважуємо, що у випадку якщо на практиці діючий механізм відшкодування безпідставно збережених коштів не забезпечує належну його реалізацію, то необхідне врегулювання таких відносин із застосуванням комплексного та системного підходу для вирішення такого питання та з урахуванням досвіду вирішення таких питань органами місцевого самоврядування.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування інших територіальних громад (Харківська міська рада, Хмельницька міська рада, Краматорська міська рада, Бурштинська міська рада Івано – Франківської області та інші) вбачається, що ними затверджено відповідні порядки добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів (далі - Порядки), метою яких є забезпечення відшкодування землекористувачами безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної власності шляхом встановлення зокрема, досудового механізму відшкодування таких коштів.

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІЄНКО
Алла КОХАН