



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

07.08.2024 № 08/226-1014

На № 08/231-1061/ПР від 29.07.2024

Заступнику 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 29.07.2024 № 08/231-1061/ПР
«Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ «БАЖАНА 30» земельної ділянки в постійне користування для
експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Бажана
Миколи, 30 у Дарницькому 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.

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».

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 «БАЖАНА 30» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової

інфраструктури на просп. Бажана Миколи, 30 у Дарницькому 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-0001638862024 від 08.07.2024 про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:292:0068, 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:

<i>Місце розташування (адреса)</i>	<i>м. Київ, р-н Дарницький, просп. Бажана Миколи, 30</i>
<i>Площа</i>	<i>1,7012 га</i>
<i>Категорія земель</i>	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
<i>Цільове призначення</i>	<i>02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури</i>
<i>Вид обмеження у використанні</i>	<i>Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку, енергетичної системи, інженерних комунікацій, поверхня обмеження забудови, смуга повітряних підходів</i>
<i>Відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку</i>	<i>Відомості з ДРРП не надходили</i>

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, який переданий до управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «БАЖАНА 30» згідно з актом прийняття-передачі об'єкта житлового будинку № 30 по просп. Бажана Миколи від 28.02.2018.

Відповідно до витягу з протоколу № 28/05-24 загальних зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА, 30» від 19.04.2024 прийнято рішення щодо оформлення права постійного користування на земельну ділянку під будинком та навколо нього за адресою: місто Київ, проспект Миколи Бажана, будинок 30 (підтримали 201 співвласник, загальна частка голосів яких становить 60,2 %).

Згідно з частиною першою 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.

Відтак, враховуючи те, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а також те, що право комунальної власності на вказану земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зазначеним проектом рішення передбачається передати у постійне користування земельну ділянку без зміни її меж та цільового призначення.

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 постановях 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, проект рішення Київської міської ради від 29.07.2024 № 08/231-1061/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/31255

Дата реєстрації 09.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК до проєкту рішення "Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «БАЖАНА 30» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на просп. Бажана Миколи, 30 у Дарницькому районі міста Києва (523044138) від 29.07.2024 № 08/231-1061/ПР"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
09.08.2024 № 08/31255

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	09.08.2024 17:30:16 ;	09.08.2024 17:30:10 Розглянув;	09.08.2024 17:30:16 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.08.2024 13:46:16 ;		09.08.2024 13:46:16 