



08/231-265/ПР
26.03.2025

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія ІХ скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки під час затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Проект

Відповідно до статей 9, 20, 79¹, 83, 122, 134, 186 Земельного кодексу України, статей 35, 57 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», 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», статті 86, пунктів 2 та 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру», Закону України «Про оренду землі», Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» та враховуючи те, що земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі, розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель, проте на час проведення інвентаризації земель в частині земельних ділянок було допущено помилки щодо визначення щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки, враховуючи постанову Північного апеляційного господарського суду від 12.03.2025 у справі № 910/16225/24, якою накладено арешт на земельну ділянку 8000000000:88:056:0020 площею 0,0465 га на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Пункти 1, 7, 8 рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 111/9919 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні ПРИВАТНОГО

ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845» (702232638) виключити.

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити заходів щодо виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки відповідно до пункту 1 цього рішення.

3. 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 міського голови –
секретар Київської міської ради



Володимир БОНДАРЕНКО

ПОГОДЖЕНО

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

«Про виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки під час затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення Київської ради, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення Київської ради механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» та 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, з дотриманням вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» виконані заходи з розробки технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Разом із цим, після додаткового аналізу затверджених технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель виявлено помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки, а саме щодо земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 площею 0,0465 га на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва (03.10 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) – в частині площі та меж земельної ділянки, а також коду виду цільового призначення.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення Київської ради (із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення Київської ради).

Проєкт рішення Київської міської ради підготовлено відповідно до статей 9, 20, 79¹, 83, 122, 134, 186 Земельного кодексу України, статей 35, 57 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», 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», статті 86, пунктів 2 та 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру», Закону України «Про оренду землі», Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою

Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» та враховуючи те, що земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі, розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель, проте на час проведення інвентаризації земель в частині земельних ділянок було допущено помилки щодо визначення щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки, враховуючи постанову Північного апеляційного господарського суду від 12.03.2025 у справі № 910/16225/24, якою накладено арешт на земельну ділянку 8000000000:88:056:0020 площею 0,0465 га на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення Київської ради, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення Київської ради.

Метою прийняття проєкту рішення Київської міської ради є виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки під час затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Вказана мета реалізується через усунення шляхом виключення із відповідних рішень відомостей про вказані земельні ділянки та вжиття заходів щодо виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки.

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії, а також за наявності зазначається позиція щодо проєкту рішення Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю.

Проєкт рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме вплив на життєдіяльність цієї категорії.

5. Прізвище або назву суб'єкта подання, прізвище, посаду, контактні дані доповідача проєкту рішення Київської ради на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проєкту рішення Київської ради.

Суб'єктом подання проєкту рішення Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО.

Особою, відповідальною за супроводження проєкту рішення Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО.

6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення Київської міської ради не містить проєкт рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради



Володимир БОНДАРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

19.09.2024

Київ

№ 111/9919

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, які перебувають в користуванні ПРИБАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845

Розглянувши заяву ПРИБАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» (код ЄДРПОУ 19126838, місцезнаходження юридичної особи: 03113, місто Київ, вулиця Табірна, будинок 46/48-В) від 20 серпня 2024 року № 20/8, лист від 23 серпня 2024 року вх. № 08/32751 та звернення ПРИБАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92» від 28.08.2024 вх. № 08/33195, технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок та додані документи, керуючись статтями 9, 79¹, 83, 141, 128, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», статтями 30, 31 Закону 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. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:88:056:0001 та 8000000000:88:056:0019), які перебувають в користуванні ПРИБАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВАЛЕНТИНА-92», для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, відповідно до якої утворено земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) площею 0,0465 га (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), справа № 702232638.

2. Внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845, визначивши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

3. Розірвати за згодою сторін договір оренди земельної ділянки від 06 жовтня 2023 року № 5376 у зв'язку з об'єднанням земельних ділянок.

4. ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВАЛЕНТИНА-92»:

4.1. 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 укладення договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28 грудня 2021 року за № 2845.

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

5. 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.

6. Це рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

7. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) площею 0,0465 га на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва, що підлягає продажу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВАЛЕНТИНА-92» (код виду цільового призначення – 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

8. Надати Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) дозвіл на укладення (підписання) з ПРИВАТНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ВАЛЕНТИНА-92» договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, зазначеної в пункті 7 цього рішення.

9. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова



Віталій КЛИЧКО

Код земельної ділянки: 88:056:0020
Площа: 0.0465 га
Адрес земельної ділянки: Шевченківський район, вул. Табірна, 46/48-В
Заявник: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАЛЕНТИНА-92"
Вид та термін користування: Не визначено
Цільове призначення: 03.07, Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Справа 702232638



Матеріали аерофотозйомки 2019 р.
виготовлено за даними АІС ОУЗР

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-7300420812024
Дата формування	13.08.2024
Строк дії	безстроковий
Надано на заяву (запит)	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАЛЕНТИНА-92" 09.08.2024, ЗВ-9704997102024

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:88:056:0020
-------------------------------------	------------------------

Власник (користувач):

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
---	-------

Податковий номер	-----
------------------	-------

Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
---	-------

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	8000000000:88:056:0020
-------------------	------------------------

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	місто Київ, Шевченківський район, вулиця Табірна, 46/48-В
--	---

Цільове призначення:

Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
------------------	--

Вид цільового призначення земельної ділянки	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
--	---

Обліковий номер масиву, до складу якого входить земельна ділянка	-----
---	-------

Обліковий номер території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, до складу якої входить земельна ділянка	-----
---	-------

Обліковий номер функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка	-----
--	-------



Обліковий номер контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці	-----
Обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки	-----
Обліковий номер об'єкта інженерної інфраструктури, що належить до складу відповідної меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі	-----
Площа земельної ділянки, гектарів	0.0465
Нормативна грошова оцінка, гривень	-----
Дата проведення нормативної грошової оцінки	-----
Скасований кадастровий номер (номери), у разі коли земельна ділянка створена в результаті поділу/об'єднання	8000000000:88:056:0019 8000000000:88:056:0001

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 31.07.2024; Товариство з обмеженою відповідальністю "УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА РОЗВИТКУ", Дьомочкін Дмитро Петрович
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ № 2 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	13.08.2024



Відомості про право власності / право постійного користування внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права, що виникли після 1 січня 2013 року

Вид права	-----
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Громадянство	-----
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/ місцезнаходження	-----
Частка у спільній власності	-----
Документ, який є підставою для виникнення права	-----
Документ, що посвідчує право	-----

Відомості про оренду, суборенду згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей	актуальні
Орендар:	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Громадянство	-----
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/ місцезнаходження	-----



Площа земельної ділянки, -----
переданої в оренду
Орган, що здійснив державну -----
реєстрацію речового права
Дата державної реєстрації речового -----
права
Строк дії речового права -----

Суборендар:

Прізвище, власне ім'я, по батькові -----
(за наявності)/найменування
Громадянство -----
Реквізити документа, що посвідчує -----
особу
Податковий номер/номер та серія -----
(за наявності) паспорта фізичної
особи
Унікальний номер запису -----
в Єдиному державному
демографічному реєстрі (за
наявності)
Місце проживання/ -----
місцезнаходження
Площа земельної ділянки (її -----
частини), переданої в суборенду
Обліковий номер частини -----
земельної ділянки, на яку
поширюється дія договору
суборенди
Орган, що здійснив державну -----
реєстрацію речового права
Дата державної реєстрації речового -----
права
Строк дії речового права -----
Додаткові відомості -----

Відомості про земельний сервітут згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей ----- актуальні
Вид сервітуту -----
Площа земельної ділянки (її -----
частини), на яку поширюється дія
сервітуту



Обліковий номер земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	-----
Підстава для встановлення земельного сервітуту	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту	-----
Дата державної реєстрації сервітуту	-----
Строк дії сервітуту	-----
Додаткові відомості	-----

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0019 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Договір Постанова Національної комісії, що здійснює Державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг «Про затвердження Кодексу газорозподільних систем» №2494 30.09.2015
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	-----
Дата державної реєстрації обмеження	-----
Строк дії обмеження	безстроково
Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Поверхня обмеження забудови
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0465 гектарів



Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Повітряний кодекс України №3393-VI 19.05.2011
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	-----
Дата державної реєстрації обмеження	-----
Строк дії обмеження	безстроково

Інформація про документи, на підставі яких відомості про обмеження у використанні земель внесені до Державного земельного кадастру

Реквізити заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель	-----
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування заявника	-----
Інформація про документи, на підставі яких внесені відомості про обмеження у використанні земель	-----

Відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів

Назва та напрям заходу	-----
Площа	-----
Товщина родючого шару ґрунту, у тому числі об'єм ґрунтової маси	-----
Кошторисна вартість запроєктованих робіт	-----
Строки проведення	-----
Інформація про документи, на підставі яких передбачено здійснення заходу щодо охорони земель і ґрунтів	-----

Відомості про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та актів про надання гірничих відводів, одержаних в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, Держгеонадрами та Держпраці (за наявності)

Реєстраційний номер спеціального дозволу на користування надрами	-----
Дата видачі спеціального дозволу на користування надрами	-----



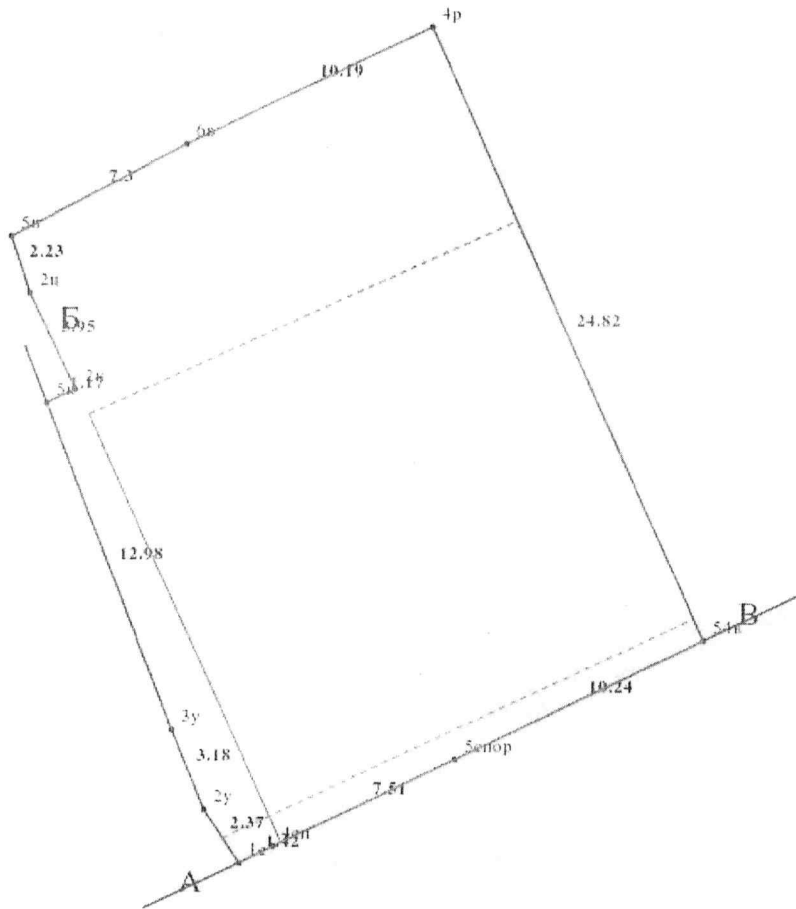
Підстава для надання спеціального дозволу на користування надрами	-----
Вид користування надрами	-----
Відомості про ділянку надр, що надається у користування	-----
Площа ділянки надр, що надається у користування	-----
Вид корисної копалини	-----
Відомості про особу, якій надано спеціальний дозвіл на користування надрами:	
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування	-----
Рєстраційний номер облікової картки платника податків/ серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи/код згідно з ЄДРПОУ	-----
Строк дії спеціального дозволу на користування надрами	-----
Документ, який засвідчує надання гірничого відводу	-----
Відомості про користувача гірничого відводу (за наявності)	
Найменування/ прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)	-----
Мета надання гірничого відводу	-----
Площа проекції гірничого відводу	-----
Строк дії акта про надання гірничого відводу	-----



Додаток
до витягу з Державного земельного кадастру
про земельну ділянку
від 13.08.2024 р. № НВ-7300420812024

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:88:056:0020

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 250



Умовні позначення:

Опис меж:

Від А до Б землі загального користування (проїзд);

Від Б до В землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів;

Від В до А землі загального користування (вул. Табірна (8000000000:88:056:0010));



КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y

Місце розташування		місто Київ, Шевченківський район, вулиця Табірна, 46/48-В
Цільове призначення	Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
	Код цільового призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Площа, гектарів		0.0465
Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж	охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності)	-----
	земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки)	-----
	частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація (за наявності)	-----
Відомості про контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці (за наявності)		-----
Відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки)		-----

Розробник документації із землеустрою:

Товариство з обмеженою відповідальністю
"УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІЇ
ТА РОЗВИТКУ", Дьомочкін Дмитро Петрович

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи / найменування юридичної особи)



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га	У тому числі за земельними угіддями, га:	
	Землі під соціально-культурними об'єктами	Землі під соціально-культурними об'єктами
1	2	3
Площа земельної ділянки, га 0.0465	0.0300	0.0165



**Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно,
Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта**

Номер інформаційної довідки: 419553498
Дата, час формування: 25.03.2025 15:58:52
Інформаційну довідку сформовано: Київська міська рада, м.Київ
Підстава формування інформаційної довідки: Для робочих потреб

Параметри запити

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Тип особи: юридична особа
ЄДРПОУ: 19126838
Пошук за: частковим співпадінням
Користувач обрав формування інформації за адресою: м.Київ, вулиця Лагерна, будинок 46/48-В

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ
Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1096216480000
Тип об'єкта: будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 551.2
Адреса: м.Київ, вулиця Лагерна, будинок 46/48-В

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 17644885

Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 25.11.2016 15:46:22
Державний реєстратор: Коровайко Оксана Сергіївна, Комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення "СПЕЦЖИТЛОФОНД", м.Київ
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 32562673 від 25.11.2016 15:49:48, Коровайко Оксана Сергіївна, Комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення "СПЕЦЖИТЛОФОНД", м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації: довідка, серія та номер: 17, виданий 17.11.2016, видавник: ФОП Бублик В.І.; Довідка, серія та номер: 211215-1021, виданий 30.11.2021, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГЕНСТВО ОЦІНКИ "ГРОШ ЦЕНА"
Розмір частки: 1
Власники: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАЛЕНТИНА-92", код ЄДРПОУ: 19126838, країна реєстрації: Україна

**ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

За вказаними параметрами запити у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

За вказаними параметрами запити у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК**

За вказаними параметрами запити у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Відомості про знайдені адреси та сформовані документи

Адреса або кадастровий номер

Сформований документ



RRP-4HLBI6GTO

8000000000:88:056:0020

Інформаційна довідка (за суб'єктом) №419553419 дата
формування 25.03.2025 15:58:58

м.Київ, вулиця Лагерна, будинок 46/48-В

**Інформаційну довідку
сформував:**



Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта

Номер інформаційної довідки: 419553419
Дата, час формування: 25.03.2025 15:58:52
Інформаційну довідку сформовано: Київська міська рада, м.Київ
Підстава формування інформаційної довідки: Для робочих потреб

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Тип особи: юридична особа
ЄДРПОУ: 19126838
Пошук за: частковим співпадінням
Користувач обрав формування інформації за адресою: кадастровий номер 8000000000:88:056:0020

ВІДОМОСТІ

З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3038857280000
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 8000000000:88:056:0020
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0465

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 57451938

Дата, час державної реєстрації: 28.12.2021 11:08:35
Державний реєстратор: приватний нотаріус Майорова Алла Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації: інший тип договору, Договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, серія та номер: 1208, виданий 07.11.2024, видавник: Майорова А.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; інший тип договору, Рішення, серія та номер: 111/9919, виданий 19.09.2024, видавник: Київська міська рада
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 75956056 від 07.11.2024 10:34:40, приватний нотаріус Майорова Алла Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 28.12.2021, Строк: 10р., Дата закінчення дії: 28.12.2031, з автоматичним продовженням дії договору, з правом пролонгації, з правом передачі в піднайм (суборенду), додаткові відомості: Річна орендна плата встановлюється в розмірі зазначеному у пункті 4.2 Договору оренди
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Територіальна громада, Орган місцевого самоврядування, Орендодавець: КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА, код ЄДРПОУ: 22883141
Орендар: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАЛЕНТИНА-92", код ЄДРПОУ: 19126838
Перенесено із запису: 45956699
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,0465 га, цільове призначення: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; місце розташування: вул. Табірна, 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва

ВІДОМОСТІ

З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ

З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА



За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна
відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК**

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Відомості про знайдені адреси та сформовані документи

Адреса або кадастровий номер

Сформований документ

8000000000:88:056:0020

м.Київ, вулиця Лагерна, будинок 46/48-В

**Інформаційну довідку
сформував:**





ПІВНІЧНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

вул. Шолуденка, буд. 1, літера А, м. Київ, 04116 (044) 230-06-58 inbox@anec.court.gov.ua

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"12" березня 2025 р. Справа № 910/16225/24

Північний апеляційний господарський суд у складі колегії суддів:

головуючого: Мальченко А.О.

суддів: Скрипки І.М.

Козир Т.П.

при секретарі судового засідання Линник А.М.,

розглянувши матеріали апеляційної скарги Заступника керівника Київської міської прокуратури

на ухвалу Господарського суду міста Києва від 21.01.2025

у справі № 910/16225/24 (суддя Ю.М. Смирнова)

за позовом Заступника керівника Київської міської прокуратури в інтересах держави

до Київської міської ради (відповідач - 1)

Приватного підприємства «Валентина-92» (відповідач - 2)

про знесення самочинного об'єкта нерухомого майна, визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди, повернення земельної ділянки, скасування державної реєстрації права та скасування державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, -

ВСТАНОВИВ:

Заступник керівника Київської міської прокуратури (далі – Прокурор) звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом в інтересах держави до Київської міської ради

(далі - відповідач-1, Рада) та Приватного підприємства «Валентина-92» (далі – відповідач-2, Підприємство), в якому просив суд:

- зобов'язати Приватне підприємство «Валентина-92» знести самочинно збудований об'єкт нерухомого майна - нежитлову будівлю загальною площею 551,2 кв.м, яка розташована на земельній ділянці площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020).

- скасувати державну реєстрацію за Приватним підприємством «Валентина-92» права власності на нежитлову будівлю загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у місті Києві, з припиненням такого права із закриттям розділу та реєстраційної справи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000).

- визнати недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020), укладений між Київською міською радою та Приватним підприємством «Валентина-92», який посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Майоровою А.В. та зареєстровано в реєстрі від 28.12.2021 №2845, з внесеними змінами до договору оренди земельної ділянки від 07.11.2024 за №1208.

- зобов'язати Приватне підприємство «Валентина-92» повернути територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві, привівши її у придатний для використання стан, а Київську міську раду - прийняти вказану земельну ділянку.

- скасувати державну реєстрацію за Приватним підприємством «Валентина-92» права оренди земельної ділянки площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 з припиненням такого права (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3038857280000).

- скасувати державну реєстрацію права комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради на земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 з припиненням такого права (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3038857280000).

- скасувати у Державному земельному кадастрі державну реєстрацію земельної ділянки площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020.

- визнати незаконним та скасувати рішення Київської міської ради від 12.12.2024 «Про продаж земельної ділянки на вул.Табірній 46/48-В у Шевченківському районі м.Києва ПП «Валентина-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Разом із позовною заявою прокурором було подано суду заяву про вжиття заходів забезпечення позову, втім ухвалою Господарського суду міста Києва від 01.01.2025 заяву Київської міської прокуратури в інтересах держави про вжиття заходів забезпечення позову та додані до неї документи було повернуто заявнику.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 відкрито провадження у справі №910/16225/24, справу вирішено розглядати за правилами загального позовного провадження; підготовче засідання у справі призначено на 20.02.2025; встановлено строк для подання відзиву на позов - протягом 20 днів з дня вручення даної ухвали.

14.01.2025 до Господарського суду міста Києва від Київської міської прокуратури надійшла заява про вжиття заходів забезпечення позову, в якій заявник просив суд:

1. До набрання рішенням законної сили накласти арешт на об'єкт нерухомості - нежитлову будівлю, загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000, номер відомостей про речове право 17644885).

2. До набрання рішенням законної сили заборонити державним реєстраторам прав на нерухоме майно в розумінні Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно - нежитлову будівлю, загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, в тому числі приймати рішення про державну реєстрацію, здійснювати будь-яку державну реєстрацію змін стосовно вказаного нерухомого майна та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000, номер відомостей про речове право 17644885).

3. До набрання рішенням законної сили накласти арешт на земельну ділянку площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

4. До набрання рішенням законної сили заборонити державним реєстраторам прав на нерухоме майно в розумінні Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на земельну ділянку площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, в тому числі приймати рішення про державну реєстрацію, здійснювати будь-яку державну реєстрацію змін стосовно вказаної земельної ділянки та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Заява вмотивована тим, що відповідач-2 вживає активні дії, спрямовані на забудову земельної ділянки площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва та заволодіння нею, що у випадку задоволення позову нівелює мету звернення з таким позовом, адже зумовить необхідність вжиття додаткових заходів з метою відновлення порушених прав, на захист яких Прокурор звернувся з позовом до суду. Як зазначає прокурор у заяві, відповідач-2 має можливість вчиняти будь-які дії з метою поділу об'єкту нерухомого майна - самочинного будівництва загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва та відчуження такого об'єкту третім особам.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі № 910/16225/24 у задоволенні заяви Київської міської прокуратури про вжиття заходів забезпечення позову відмовлено.

Відмовляючи у задоволенні заяви про забезпечення позову, суд першої інстанції виходив з того, що Прокурором не наведено достатніх обґрунтувань, не доведено належними, допустимими та вірогідними доказами, що нежиття заходів забезпечення позову може істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів заявника. Місцевим господарським судом також зазначено

про те, що посилання в заяві на потенційну можливість ухилення відповідачами від виконання судового рішення не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Не погодившись із вищезазначеною ухвалою, Прокурор звернувся до Північного апеляційного господарського суду з апеляційною скаргою, в якій просить скасувати оскаржувану ухвалу та ухвалити нове судове рішення, яким заяву про забезпечення позову задовольнити в повному обсязі.

Апеляційну скаргу мотивовано тим, що оскаржувана ухвала суду першої інстанції прийнята з порушенням норм процесуального права, а висновки суду не відповідають встановленим обставинам справи.

В обґрунтування апеляційної скарги Прокурор зазначив, що спірний об'єкт нерухомого майна загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва збудовано Підприємством на земельних ділянках, що не були відведені для цієї мети і вказаний об'єкт не вводився в експлуатацію у відповідності до вимог закону, тобто є самочинним в силу ст. 376 Цивільного кодексу України, а право власності у даного Підприємства або інших осіб на цей об'єкт не виникло, як і не виникло право претендувати на придбання комунальної земельної ділянки.

Разом з тим, Київською міською радою 12.12.2024 прийнято рішення «Про продаж земельної ділянки на вул. Табірній 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва ПП «Валентина-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», що порушує вимоги земельного законодавства, оскільки відповідач-2 не має права претендувати на придбання вказаної земельної ділянки.

Як зазначає апелянт, договір купівлі-продажу земельної ділянки між відповідачами наразі не укладено, втім, без вжиття заходів забезпечення позову, відповідачі мають реальну можливість його вчинити, чим буде порушено інтереси держави та територіальної громади та зумовить ініціювання нових судових процесів.

Скаржник також посилається на те, що судом першої інстанції не враховано можливості у Підприємства відчужити об'єкт незавершеного будівництва на користь третіх осіб, що в свою чергу, може істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист чи поновлення порушених прав або інтересів держави, в межах даної справи та спричинити невідворотні наслідки.

Також, представник зазначив, що суд в оскаржуваній ухвалі, не врахував потенційних ризиків можливості невиконання рішення, не забезпечив гарантії відновлення порушених прав позивача у разі задоволення позову та виконання постановленого рішення.

Прокурор, в заперечення висновків суду про недостатність доказів, які можуть вказувати на те, що невжиття заходів забезпечення позову може ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення прав заявника зауважив, що процесуальним законом не визначено переліку відповідних доказів, які повинна надати особа при зверненні із заявою про забезпечення.

Згідно з Витягом із протоколу автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 03.02.2025 апеляційну скаргу у справі 910/16225/24 передано на розгляд колегії суддів у складі: головуєчого судді Мальченко А.О., суддів Козир Т.П., Скрипки І.М.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 06.02.2025 відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Заступника керівника Київської міської прокуратури на ухвалу Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі № 910/16225/24. Розгляд

апеляційної скарги призначено на 12.03.2025. Учасникам апеляційного провадження встановлено строк для подання відзивів на апеляційну скаргу до 24.02.2025. Витребувано з Господарського суду міста Києва матеріали справи №910/16225/24.

26.02.2025 до Північного апеляційного господарського суду надійшли матеріали оскарження ухвали Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі №910/16225/24.

26.02.2025 через відділ забезпечення автоматизованого розподілу, контролю та моніторингу виконання документів Північного апеляційного господарського суду від Приватного підприємства «Валентина-92» надійшов відзив на апеляційну скаргу, у якому останній просить суд відмовити у задоволенні апеляційної скарги Заступника керівника Київської міської прокуратури, а ухвалу Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 залишити без змін.

Відзив вмотивований тим, що відповідач-2 є законним зареєстрованим власником нежитлової будівлі, що розташована на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020, Київською міською радою правомірно та у відповідності до закону були прийняті рішення про надання цієї земельної ділянки в оренду, а в подальшому – про продаж земельної ділянки.

Відповідач-2 також зазначає, що Прокурором не заявлено вимог майнового характеру, а лише немайнові вимоги, а також не надано суду належних доказів, які б свідчили про наявність підстав для вжиття заходів забезпечення позову, зокрема про вчинення відповідачем будь-яких правочинів стосовно об'єкта нерухомого майна, який Прокурор вважає самочинним будівництвом.

У судовому засіданні 12.03.2025 Прокурор підтримав доводи апеляційної скарги, просив її задовольнити, оскаржувану ухвалу скасувати та ухвалити нове судове рішення, яким заяву про вжиття заходів забезпечення позову задовольнити у повному обсязі.

Представники Ради та відповідача-2 у судовому засіданні заперечували проти доводів апеляційної скарги, просили залишити її без задоволення, а оскаржувану ухвалу - без змін.

12.03.2025 у судовому засіданні колегією суддів було оголошено вступну та резолютивну частини постанови господарського суду апеляційної інстанції.

Відповідно до пункту 4 частини 1 статті 255 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК України) ухвала суду першої інстанції про відмову у забезпеченні позову може бути оскаржена в апеляційному порядку окремо від рішення суду першої інстанції.

Згідно з частиною 1 статті 271 ГПК України апеляційні скарги на ухвали суду першої інстанції розглядаються в порядку, передбаченому для розгляду апеляційних скарг на рішення суду першої інстанції з урахуванням особливостей, визначених цією статтею.

Відповідно до вимог частин 1, 2, 3, 5 статті 269 ГПК України суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними у ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги. Суд апеляційної інстанції досліджує докази, що стосуються фактів, на які учасники справи посилаються в апеляційній скарзі та (або) відзиві на неї. Докази, які не були подані до суду першої інстанції, приймаються судом лише у виняткових випадках, якщо учасник справи надав докази неможливості їх подання до суду першої інстанції з причин, що об'єктивно не залежали від нього. У суді апеляційної інстанції не приймаються і не розглядаються позовні вимоги та підстави позову, що не були предметом розгляду в суді першої інстанції.

Разом із цим, суд апеляційної інстанції не обмежений доводами та вимогами апеляційної скарги, якщо під час розгляду справи буде встановлено порушення норм процесуального права, які є обов'язковою підставою для скасування рішення, або неправильне застосування норм матеріального права (частини 4 статті 269 ГПК України).

Обговоривши доводи апеляційної скарги, дослідивши докази, що є у справі, заслухавши пояснення Прокурора, представників Ради та ПП «Валентина-92», проаналізувавши правильність застосування судом першої інстанції норм процесуального права, судова колегія апеляційного господарського суду вважає, що апеляційна скарга підлягає задоволенню, з наступних підстав.

Як вбачається з матеріалів оскарження, 25.11.2016 державним реєстратором Комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» Коровайко О.С. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (індексний номер 32562673 (з відкриттям розділу), згідно якого за ПП «Валентина-92» зареєстровано право приватної власності на об'єкт нерухомого майна - нежитлову будівлю 121 кв.м по вулиці Лагерній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Підставою для державної реєстрації (з відкриттям розділу) права власності на зазначений об'єкт нерухомого майна у Реєстрі послугувала довідка ФОП Бублик В.І. за №17 про показники об'єкта нерухомого майна від 17.11.2016, яким на замовлення ПП «Валентина-92» було проведено технічну інвентаризацію нежитлової будівлі площею 121 кв.м., побудованої господарчим способом у травні 1992 року.

Рішенням Ради від 07.10.2021 №2799/2840 земельну ділянку площею 0,0186 га (кадастровий номер: 8000000000:88:056:0001) передано Підприємству в оренду на 10 років, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину) на вулиці Лагерній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям права власності на зазначений об'єкт нерухомого майна.

Згідно з даними із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 28.12.2021 за Приватним підприємством «Валентина-92» зареєстровано право оренди зазначеної земельної ділянки, на підставі договору оренди від 28.12.2021 №2845.

Рішенням державного реєстратора - приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Фроловою О.О. від 25.12.2021 (індексний номер 62591519) внесено зміни до запису про право власності, за яким площу об'єкту змінено з 121 кв.м на 551,2 кв.м.

Вказані зміни внесено на підставі довідки про оцінку нерухомості технічної інвентаризації від 30.11.2021 №211215-1021, виданої ТОВ «Агентство оцінки «Грош Цена».

Рішенням Ради від 13.07.2023 №7041/7082 земельну ділянку площею 0,0279 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0019) передано Підприємству в оренду на 10 років для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 землі житлової та громадської забудови) по вулиці Табірній (Лагерній), 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, оскільки частина земельної ділянки забудована нежитловою будівлею, площею 551,2 кв.м, основна частина якої розміщена на суміжній земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:88:056:0001).

Згідно із даними із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 06.10.2023 за відповідачем-2 зареєстровано право оренди зазначеної земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:056:0019), на підставі договору оренди від 06.10.2023 №5376.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 №111/9919 було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:88:056:0001 та 8000000000:88:056:0020), які перебувають в користуванні Підприємства для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, відповідно до якого утворено земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) площею 0,0465 га (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Пунктом 2 зазначеного рішення Київської міської ради було внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 28.12.2021 №2845, визнавши об'єктом оренди цього договору земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020, для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Пунктом 3 цього ж рішення розірвано за згодою сторін договір оренди земельної ділянки від 06.10.2023 №5376 у зв'язку з об'єднанням земельних ділянок.

Крім того, зазначеним рішенням Київської міської ради надано дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020, для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Як наголошує Прокурор, Київська міська рада 12.12.2024 ухвалила рішення «Про продаж земельної ділянки на вул. Табірній 46/48-В у Шевченківському районі м. Києва ПП «Валентина-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», та вирішила продати ПП «Валентина-92» земельну ділянку площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07, категорія земель – землі житлової та громадської забудови); затвердити ціну продажу земельної ділянки, визначену на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 15.11.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» Звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки у розмірі 2 851 000,00 грн.

Оцінюючи подані заявником докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, колегія суддів не може погодитися з ухвалою місцевого господарського суду про відмову у задоволенні заяви про забезпечення позову, а доводи скаржника вважає обґрунтованими, з огляду на наступне.

Процесуальні підстави для застосування заходів забезпечення позову визначені статтею 136 ГПК України, згідно з якою господарський суд за заявою сторони, прокурора або з власної ініціативи має право вжити передбачених статтею 137 цього Кодексу заходів забезпечення позову.

Виконання будь-якого судового рішення є невід'ємною стадією процесу правосуддя, а отже, має відповідати вимогам статті 6 Конвенції про захист прав людини та основних свобод. Європейським судом у рішенні від 19.03.1997 у справі «Горнсбі проти Греції» зазначено, що виконання рішення, ухваленого будь-яким судом, має розцінюватися як складова частина судового розгляду. Водночас судовий захист, як і діяльність суду, не можуть вважатися

дієвими, якщо судові рішення не виконуються або виконуються неналежним чином і без контролю суду за їх виконанням.

Також у рішенні Європейського суду з прав людини від 18.05.2004 у справі «Продан проти Молдови» Суд наголосив, що право на справедливий судовий розгляд, гарантований Європейською конвенцією з прав людини, буде ілюзією, якщо правова система держав, які ратифікували Конвенцію, дозволить остаточному, обов'язковому судовому рішенню залишатися невиконаним, завдаючи шкоди одній із сторін.

Таким чином, саме вжиття судом заходів забезпечення позову сприяє гарантуванню відновлення порушених прав позивача в разі задоволення позову та виконання постановленого судового рішення, що повністю відповідає практиці Європейського суду з прав людини.

Господарський суд повинен врахувати потенційні ризики можливості невиконання рішення суду та гарантувати відновлення порушених прав позивача в разі задоволення позову та виконання постановленого рішення.

Відповідно до частини другої статті 136 ГПК України забезпечення позову допускається як до пред'явлення позову, так і на будь-якій стадії розгляду справи, якщо невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду або ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся або має намір звернутися до суду.

Згідно із статтею 136 ГПК України обґрунтування необхідності забезпечення позову полягає у доказуванні обставин, з якими пов'язано вирішення питання про забезпечення позову. Забезпечення позову застосовується як гарантія задоволення законних вимог позивача. Умовою застосування заходів до забезпечення позову є достатньо обґрунтоване припущення, що майно, яке є у відповідача на момент пред'явлення позову до нього може зникнути, зменшитися за кількістю або погіршитися за якістю на момент виконання рішення.

Під забезпеченням позову необхідно розуміти вжиття судом заходів щодо охорони матеріально-правових інтересів позивача, які гарантують реальне виконання судового рішення, прийнятого за його позовом. Інститут забезпечення позову спрямований проти несумлінних дій відповідача, який може приховати майно, розтратити його, продати, знецінити.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2020 у справі № 381/4019/18.

Згідно з ч.1 ст.137 ГПК України, позов забезпечується: 1) накладенням арешту на майно та (або) грошові кошти, що належать або підлягають передачі або сплаті відповідачу і знаходяться у нього чи в інших осіб; 2) заборорою відповідачу вчиняти певні дії; 3) встановленням обов'язку вчинити певні дії; 4) заборорою іншим особам вчиняти дії щодо предмета спору або здійснювати платежі, або передавати майно відповідачеві, або виконувати щодо нього інші зобов'язання; 5) зупиненням стягнення на підставі виконавчого документа або іншого документа, за яким стягнення здійснюється у безспірному порядку; 6) зупиненням продажу майна, якщо подано позов про визнання права власності на це майно, або про виключення його з опису і про зняття з нього арешту; 7) передачею речі, що є предметом спору, на зберігання іншій особі, яка не має інтересу в результаті вирішення спору; 8) зупиненням митного оформлення товарів чи предметів, що містять об'єкти інтелектуальної власності; 9) арештом морського судна, що здійснюється для забезпечення морської вимоги; 10) іншими заходами, необхідними для забезпечення ефективного захисту або поновлення порушених чи оспорюваних прав та інтересів, якщо такий захист або поновлення не забезпечуються заходами, зазначеними у пунктах 1 - 9 цієї частини.

Відповідно до ч.4 ст.137 ГПК України заходи забезпечення позову, крім арешту морського судна, що здійснюється для забезпечення морської вимоги, мають бути співмірними із заявленими позивачем вимогами.

Співмірність передбачає співвідношення господарським судом негативних наслідків від вжиття заходів забезпечення позову з тими негативними наслідками, які можуть настати в результаті невжиття цих заходів, з урахуванням відповідності права чи законного інтересу, за захистом яких заявник звертається до суду, та майнових наслідків заборони відповідачу здійснювати певні дії.

Не допускається вжиття заходів забезпечення позову, які за змістом є тотожними задоволенню заявлених позовних вимог, якщо при цьому спір не вирішується по суті (частина 11 статті 137 ГПК України).

Забезпечення позову - це сукупність процесуальних дій, які гарантують виконання рішення суду в разі задоволення позовних вимог. Заходи забезпечення позову мають тимчасовий характер і діють до виконання рішення суду, яким закінчується розгляд справи по суті, або до набрання законної сили рішенням про відмову в позові.

Інститут вжиття заходів забезпечення позову є одним із механізмів забезпечення ефективного юридичного захисту.

Тобто забезпечення позову за правовою природою є засобом запобігання можливим порушенням майнових прав чи охоронюваних законом інтересів юридичної або фізичної особи, метою якого є уникнення можливого порушення в майбутньому прав та охоронюваних законом інтересів позивача, а також можливість реального виконання рішення суду та уникнення будь-яких труднощів при виконанні у випадку задоволення позову.

Аналогічні правові висновки щодо застосування статей 136, 137 ГПК України викладені у постановках Верховного Суду: від 10.04.2018 у справі №910/19256/16, від 14.05.2018 у справі №910/20479/17, від 14.06.2018 у справі №916/10/18, від 23.06.2018 у справі №916/2026/17, від 16.08.2018 у справі №910/5916/18, від 11.09.2018 у справі №922/1605/18, від 14.01.2019 у справі №909/526/18, від 21.01.2019 у справі №916/1278/18, від 25.01.2019 у справі №925/288/17, від 26.09.2019 у справі №904/1417/19.

Під час вирішення питання про забезпечення позову господарський суд має здійснити оцінку обґрунтованості доводів заявника щодо необхідності вжиття відповідних заходів з урахуванням: розумності, обґрунтованості і адекватності вимог заявника щодо забезпечення позову; забезпечення збалансованості інтересів сторін, а також інших учасників судового процесу; наявності зв'язку між конкретним заходом до забезпечення позову і предметом позовної вимоги, зокрема, чи спроможний такий захід забезпечити фактичне виконання судового рішення в разі задоволення позову; запобігання порушенню у зв'язку із вжиттям таких заходів прав та охоронюваних законом інтересів осіб, що не є учасниками даного судового процесу.

Достатньо обґрунтованим для забезпечення позову є підтверджена доказами наявність фактичних обставин, з якими пов'язується застосування певного виду забезпечення позову. Про такі обставини може свідчити вчинення відповідачем дій, спрямованих на ухилення від виконання зобов'язання після пред'явлення вимоги чи подання позову до суду (реалізація майна чи підготовчі дії до його реалізації, витрачання коштів не для здійснення розрахунків з позивачем, укладення договорів поруки чи застави за наявності невиконаного спірного зобов'язання тощо). Саме лише посилення в заяві на потенційну можливість ухилення відповідача від виконання судового рішення без наведення відповідного обґрунтування не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Адекватність заходу забезпечення позову, що застосовується господарським судом, визначається його відповідністю вимогам, на забезпечення яких він вживається. Заходи забезпечення позову повинні бути співмірними із заявленими позивачем вимогами. Співмірність передбачає співвідношення господарським судом негативних наслідків від вжиття заходів до забезпечення позову з тими негативними наслідками, які можуть настати в результаті невжиття цих заходів, з урахуванням відповідності права чи законного інтересу, за захистом яких заявник звертається до суду.

Якщо позивач звертається до суду з немайною позовною вимогою, судові рішення у разі задоволення якої не вимагатиме примусового виконання, то в даному випадку не має взагалі застосуватися та досліджуватися така підстава вжиття заходів забезпечення позову, як достатньо обґрунтоване припущення, що невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду, а має застосовуватися та досліджуватися така підстава вжиття заходів забезпечення позову як достатньо обґрунтоване припущення, що невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся або має намір звернутися до суду.

В таких немайнових спорах має досліджуватися, чи не призведе невжиття заявленого заходу забезпечення позову до порушення вимоги щодо справедливого та ефективного захисту порушених прав, зокрема, чи зможе позивач їх захистити в межах одного цього судового провадження за його позовом без нових звернень до суду.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.08.2018 у справі №910/1040/18, від 18.12.2018 у справі №912/1616/18 і від 26.09.2019 у справі №917/751/19.

Колегія суддів апеляційного суду зазначає, що обрання належного, відповідного предмету спору заходу забезпечення позову гарантує дотримання принципу співвіднесення виду заходу забезпечення позову із заявленими позивачем вимогами, що зрештою дає змогу досягти балансу інтересів сторін та інших учасників судового процесу під час вирішення спору, сприяє фактичному виконанню судового рішення в разі задоволення позову та, як наслідок, забезпечує ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача без порушення або безпідставного обмеження при цьому прав та охоронюваних інтересів інших учасників провадження у справі або осіб, які не є учасниками цього судового процесу.

При цьому сторона, яка звертається із заявою про забезпечення позову, повинна обґрунтувати необхідність забезпечення позову, що полягає у доказуванні обставин, з якими пов'язано вирішення питання про забезпечення позову. З цією метою та з урахуванням загальних вимог, передбачених статтею 74 ГПК України, обов'язковим є подання доказів наявності фактичних обставин, з якими пов'язується застосування певного заходу до забезпечення позову. Про такі обставини може свідчити вчинення відповідачем дій, спрямованих на ухилення від виконання зобов'язань після пред'явлення позову до суду (реалізація майна чи підготовчі дії до його реалізації, витрачання коштів не для здійснення розрахунків з позивачем, укладення договорів поруки чи застави за наявності невиконаного спірного зобов'язання тощо). Саме лише посилання в заяві на потенційну можливість ухилення відповідача від виконання судового рішення без наведення відповідного обґрунтування не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Варто зазначити, що законом не визначається перелік відповідних доказів, які повинна надати особа до суду під час звернення із заявою про забезпечення позову, а тому суди у кожному конкретному випадку повинні оцінювати їх на предмет достатності, належності, допустимості та достовірності.

Отже, при використанні механізму забезпечення позову учасники спору повинні належним чином обґрунтовувати підстави застосування відповідного заходу забезпечення позову у конкретній справі; зазначати обставини, які свідчать про те, що неприйняття зазначеного заходу може утруднити чи зробити неможливим виконання рішення суду; підтверджувати такі обставини належними й допустимими доказами.

Розглядаючи заяву про забезпечення позову, суд має з урахуванням доказів, наданих заявником на підтвердження своїх вимог, пересвідчитися, зокрема, у тому, що між сторонами дійсно виник спір та існує реальна загроза невиконання чи утруднення виконання можливого рішення суду про задоволення позову; з'ясувати обсяг позовних вимог, дані про особу відповідача, а також відповідність виду забезпечення позову, який просить застосувати особа, що звернулася з такою заявою, позовним вимогам.

Аналіз змісту наведеного свідчить, що забезпечення позову є засобом, спрямованим на запобігання можливим порушенням майнових прав чи охоронюваних законом інтересів юридичної або фізичної особи, що полягає у вжитті заходів, за допомогою яких у подальшому гарантується виконання судових рішень. При цьому сторона, яка звертається із заявою про забезпечення позову, повинна обґрунтувати причини звернення з такою заявою.

Також колегія суддів звертає увагу, що під час вирішення питання про наявність підстав для задоволення заяви про забезпечення позову суд не має вдаватися до оцінки обґрунтованості позову та вірогідності його задоволення, а керується власним уявленням про те, чи може у даному випадку невжиття відповідних заходів забезпечення позову утруднити чи зробити неможливим ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся до суду у разі задоволення позову.

З матеріалів справи вбачається, що Прокурор звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом в інтересах держави до Київської міської ради та Приватного підприємства «Валентина-92», в якому просить суд:

1. Зобов'язати Приватне підприємство «Валентина-92» знести самочинно збудований об'єкт нерухомого майна - нежитлову будівлю загальною площею 551,2 кв.м, яка розташована на земельній ділянці площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020).
2. Скасувати державну реєстрацію за Приватним підприємством «Валентина-92» права власності на нежитлову будівлю загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у місті Києві, з припиненням такого права із закриттям розділу та реєстраційної справи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000).
3. Визнати недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020), укладений між Київською міською радою та Приватним підприємством «Валентина-92», який посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Майоровою А.В. та зареєстровано в реєстрі від 28.12.2021 №2845, з внесеними змінами до договору оренди земельної ділянки від 07.11.2024 за №1208.
4. Зобов'язати Приватне підприємство «Валентина-92» повернути територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києві, привівши її у придатний для використання стан, а Київську міську раду - прийняти вказану земельну ділянку.

5. Скасувати державну реєстрацію за Приватним підприємством «Валентина-92» права оренди земельної ділянки площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 з припиненням такого права (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3038857280000).

6. Скасувати державну реєстрацію права комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради на земельну ділянку площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 з припиненням такого права (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3038857280000).

7. Скасувати у Державному земельному кадастрі державну реєстрацію земельної ділянки площею 0,0465 га на вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020.

8. Визнати незаконним та скасувати рішення Київської міської ради від 12.12.2024 «Про продаж земельної ділянки на вул.Табірній 46/48-В у Шевченківському районі м.Києва ПП «Валентина-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Як стверджує Прокурор у позовній заяві, у Приватного підприємства «Валентина-92» не було підстав претендувати на отримання земельних ділянок комунальної форми власності на неконкурентних умовах, оскільки спірний об'єкт є самочинним будівництвом, право власності на яке не могло виникнути з факту його державної реєстрації та за відсутності будь-якого права на будівництво будь-яких споруд, адже реєстрація такого права відбулася за відсутності обов'язкових документів, визначених п.41 Порядку №1127 та в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Разом із цим, за відповідачем-2 було зареєстровано право оренди на земельні ділянки площею 0,0186 га (кадастровий номер: 8000000000:88:056:0001) та 0,0279 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0019) відповідно до договорів оренди від 28.12.2021 та від 06.10.2023.

Надалі, рішенням Київської міської рада від 19.09.2024 №11/9919 було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:88:056:0001 та 8000000000:88:056:0020), які перебувають в користуванні Підприємства для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

Крім того, Київською міською радою 12.12.2024 прийнято рішення «Про продаж земельної ділянки на вул.Табірній 46/48-В у Шевченківському районі м.Києва ПП «Валентина-92» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Отже, за твердженням Прокурора, вищезазначені дії Підприємства спрямовані на незаконне заволодіння земельною ділянкою площею 0,0465 га з кадастровим номером 8000000000:88:056:0020 всупереч чинного законодавства, оскільки ПП «Валентина-92» не мало переважного права на придбання вищевказаної земельної ділянки, а Київська міська рада, в свою чергу, не мала законних підстав для прийняття супротивного рішення від 12.12.2024.

Відповідно до частини 1 статті 134 Земельного кодексу України (далі - ЗК України) 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.

Згідно з абзацом 1 частини 2 статті 134 ЗК України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи

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

За змістом наведених приписів, якщо на розміщений на земельній ділянці об'єкт особа не має права власності, то підстави для застосування неконкурентних засад продажу цієї ділянки відсутні безвідносно до того, чи є цей об'єкт об'єктом незавершеного будівництва, чи завершеним об'єктом нерухомого майна, зданим в експлуатацію у встановленому законом порядку.

Така правова позиція викладена Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 20.07.2022 у справі №923/196/20.

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 (частини 1 статті 376 ЦК України).

За загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (частина 2 статті 376 ЦК України).

За змістом частини 3 цієї статті за умови подальшого надання особі у встановленому порядку земельної ділянки під уже збудоване на цій ділянці (що на час будівництва не була відведена для такої мети) нерухоме майно, суд може визнати право власності на самочинно збудоване нерухоме майно.

Крім того, не допускається набуття права власності на споруджені об'єкти нерухомого майна особою, яка не має права власності або такого іншого речового права на земельну ділянку, що передбачає можливість набуття права власності на будівлі, споруди, розташовані на відповідній ділянці.

Виходячи з принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди право власності на об'єкт нерухомого майна набуває той, хто має речове право на земельну ділянку.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 у справі №910/2861/18, від 20.07.2022 у справі №923/196/20.

Разом із цим, відповідно до частини 3 статті 331 ЦК України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону.

За частиною 1 статті 337 ЦК України до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім

багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

Отже, встановлення правового статусу нерухомого майна (самочинне/правомірне будівництво) матиме важливе значення для вирішення справи по суті, визначатиме правову долю вказаного об'єкта нерухомого майна та правомірність отримання у користування земельної ділянки, на якій розташований вказаний об'єкт будівництва.

Арешт майна - це накладення заборони на право розпоряджатися майном з метою його збереження до визначення подальшої долі цього майна, а заборона на відчуження об'єкта нерухомого майна - це перешкода у вільному розпорядженні майном.

Враховуючи мету застосування заходів забезпечення позову, їх вжиття щодо нерухомого майна не вимагає обмеження в користуванні ним, оскільки для найменшого порушення інтересів відповідача та збереження нерухомого майна обґрунтованою може бути визнана лише заборона відчуження такого нерухомого майна без позбавлення відповідача та інших осіб права користування ним.

Арешт майна і заборона на відчуження майна є самостійними видами (способами) забезпечення позову, обидва способи за правовою сутністю обмежують право відповідача розпоряджатися спірним майном, але вони є різними для виконання ухвали про забезпечення позову, тому суттєвого значення у виборі їх застосування немає для вирішення справи та способу забезпечення позову.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду в постанові від 19.02.2021 у справі №643/12369/19.

Враховуючи те, що об'єкт нерухомого майна, відомості про яке внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, може бути відчужений на користь третьої особи, зокрема й на користь фізичної особи, колегія суддів погоджується з доводами Прокурора щодо необхідності накладення заборони вчиняти будь-які дії по його відчуженню та/або будь-які дії державною реєстрацією речових прав.

Відповідачами є особи, яким пред'явлено позовну вимогу (частина 4 стаття 45 ГПК України), тобто відповідач - це особа, яка, на думку позивача, або відповідного правоуповноваженого суб'єкта, порушила, не визнала чи оспорила суб'єктивні права, свободи чи інтереси позивача.

Для правильного вирішення питання щодо визнання відповідача неналежним недостатньо встановити відсутність у нього обов'язку відповідати за даним позовом. Установлення цієї умови - підстава для ухвалення судового рішення про відмову в позові.

Щоб визнати відповідача неналежним, крім названої умови, суд повинен мати дані про те, що обов'язок відповідати за позовом покладено на іншу особу.

Визнати відповідача неналежним суд може тільки в тому випадку, коли можливо вказати на особу, що повинна виконати вимогу позивача, - належного відповідача.

Таким чином, неналежний відповідач - це особа, притягнута позивачем як відповідач, стосовно якої встановлено, що вона не повинна відповідати за пред'явленим позовом за наявності даних про те, що обов'язок виконати вимоги позивача лежить на іншій особі - належному відповідачеві.

Тобто, визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість, встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову - обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи.

Встановивши, що позов пред'явлений до неналежного відповідача та відсутні визначені процесуальним законом підстави для заміни неналежного відповідача належним, суд відмовляє у позові до такого відповідача.

Відповідачем(ами) у даних категорії спорів виступають власник(и) об'єкта нерухомого майна.

Колегія суддів погоджується з доводами апеляційної скарги, що відчуження відповідачем-2 об'єкта нерухомого майна на користь третіх осіб, унеможливить ухвалення рішення про задоволення позову, пред'явленого саме до вказаного відповідача.

Статтею 48 ГПК України регулюється порядок заміни неналежного відповідача.

Враховуючи ті обставини, що за ПП «Валентина-92» на даний час зареєстровано право власності на нерухоме майно - нежитлову будівлю, з правомірністю набуття якого Прокурор не погоджується, виконання в майбутньому судового рішення у даній справі, за умови задоволення позовних вимог, безпосередньо залежить від того чи матиме відповідач-2 спірне нерухоме майно у власності, з яким юридично буде пов'язана і доля земельної ділянки, на якій будівля розташована.

Отже, апеляційним господарським судом враховано можливість відчуження відповідачем-2 спірного об'єкта нерухомості на користь третіх осіб необмежену кількість разів, що в результаті може призвести до неправомірного затягування судового процесу та ускладнення захисту порушеного права в строки, передбачені процесуальним законом.

Також, колегія суддів погоджується з апеляційними доводами Прокурора, що відсутність на даний час будь-яких доказів, які б підтверджували наміри відповідача-2 здійснити відчуження належного йому на праві власності нерухомого майна, не спростовує наявності у останнього потенційної можливості його відчуження у будь-який час, якщо не вжити заходи забезпечення позову.

Верховний Суд у постанові від 03.03.2023 у справі №905/448/22 наголошував на тому, що можливість відповідача у будь-який момент як розпорядитися коштами, які знаходяться на його рахунках, так і відчужити майно, яке знаходиться у його власності, є беззаперечною, що в майбутньому утруднить виконання судового рішення, якщо таке буде ухвалене на користь позивача.

За таких умов вимога надання доказів щодо очевидних речей (доведення нічим не обмеженого права відповідача в будь-який момент розпорядитися своїм майном) свідчить про застосування судом завищеного або навіть заздалегідь недосяжного стандарту доказування, що порушує баланс інтересів сторін.

В силу приписів ст.14 Конституції України право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до ч.ч. 1,2 ст. 83 Земельного кодексу України 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.

За змістом ст.ст. 116, 124, 125, 126 Земельного кодексу України право на землю реалізується шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Визначений законодавством порядок набуття права на землю передбачає, зокрема, рішення компетентного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність чи користування (оренду), отримання документів, що посвідчують право на земельну ділянку та держану реєстрацію відповідного права.

Враховуючи прийняте Київською міською радою рішення від 12.12.2024, про продаж спірної земельної ділянки, колегія суддів погоджується з твердженнями Прокурора, про те, що укладення договору купівлі-продажу, на підставі зазначеного рішення, з подальшою його реєстрацією, істотно ускладнить виконання рішення суду, у разі його задоволення.

Таким чином, колегія суддів погоджується з аргументами Прокурора про те, що у випадку невжиття вищезазначених заходів забезпечення позову, рішення суду не виконає свою правову роль та не призведе до захисту та відновлення порушеного права.

Суд апеляційної інстанції зазначає, що забезпечення позову в обраній Прокурором спосіб пов'язано із забезпеченням можливості поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів держави в разі задоволення позову, а обрані заходи є адекватними змісту права, про яке заявлено захист і не виходять за його межі, а також базується на обґрунтованих та вмотивованих припущеннях.

Статтею 137 ГПК України передбачено, що позов забезпечується, зокрема: накладенням арешту на майно; заборорою відповідачу вчиняти певні дії; заборорою іншим особам вчиняти дії щодо предмета спору або виконувати щодо нього інші зобов'язання.

Відповідно до частин 5, 6 статті 140 ГПК України залежно від обставин справи суд може забезпечити позов повністю або частково. Про забезпечення позову або про відмову у забезпеченні позову суд постановляє ухвалу. В ухвалі про забезпечення позову суд зазначає вид забезпечення позову і підстави його обрання та вирішує питання зустрічного забезпечення. Суд може також зазначити порядок виконання ухвали про забезпечення позову.

За приписами статті 86 ГПК України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду заздальгідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності.

Підсумовуючи наведене, колегія суддів вважає, що заявником належним чином обґрунтовано, що невжиття визначених ним заходів забезпечення позову порушить права та в подальшому утруднить чи може істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся до суду, а відтак, суд апеляційної інстанції дійшов висновку про наявність підстав для задоволення заяви Прокурора про забезпечення позову.

При цьому, Європейський суд з прав людини у справі «Проніна проти України» у рішенні від 18.07.2006 та у справі «Трофимчук проти України» у рішенні від 28.10.2010 зазначив, що пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент сторін. Межі цього обов'язку можуть бути різними в залежності від характеру рішення. Крім того, необхідно брати до уваги різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у державах-учасниках, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, викладення та формулювання рішень.

У рішенні від 10.02.2010 у справі «Серявін та інші проти України» Європейський суд з прав людини вказав, що згідно з його усталеною практикою, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях, зокрема, судів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча пункт 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожний аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною залежно від характеру рішення.

З урахуванням усіх фактичних обставин справи, встановлених місцевим господарським судом та судом апеляційної інстанції, інші доводи заявника, викладені в апеляційній скарзі, не беруться судом до уваги, оскільки не впливають на вирішення питання про наявність підстав для часткового забезпечення позову.

Враховуючи наведене, колегія суддів вважає обґрунтованими доводи апеляційної скарги щодо наявності підстав для забезпечення позову у даній справі, а тому визнає висновок суду першої інстанції про відмову у задоволенні заяви Прокурора помилковим.

Відповідно до пункту 2 частини 1 статті 275 ГПК України суд апеляційної інстанції за результатами розгляду апеляційної скарги має право скасувати судові рішення повністю або частково і ухвалити нове рішення у відповідній частині або змінити рішення.

Підставами для скасування судового рішення повністю або частково та ухвалення нового рішення у відповідній частині або зміни судового рішення, у відповідності до пунктів 1, 3 частини 1 статті 277 ГПК України, є нез'ясування обставин, що мають значення для справи та невідповідність висновків, викладених у рішенні суду першої інстанції, встановленим обставинам справи.

Отже, зважаючи на встановлене вище, колегія суддів дійшла висновку про помилковість висновків суду першої інстанції щодо відсутності підстав для задоволення заяви щодо вжиття заходів забезпечення позову, а тому вважає, що апеляційна скарга Заступника керівника Київської міської прокуратури підлягає задоволенню, а ухвала Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі № 910/16225/24 - скасуванню із ухваленням нового судового рішення про задоволення заяви Заступника керівника Київської міської прокуратури про вжиття заходів забезпечення позову.

Судові витрати за перегляд ухвали судом апеляційної інстанції у зв'язку із задоволенням апеляційної скарги, у відповідності до статті 129 ГПК України, мають бути вирішені судом першої інстанції, за результатом розгляду справи по суті.

Керуючись статтями 137, 140, 144, 253-255, 269, 271, 275-284 Господарського процесуального кодексу України, Північний апеляційний господарський суд

ПОСТАНОВИВ:

1. Апеляційну скаргу Заступника керівника Київської міської прокуратури на ухвалу Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі №910/16225/24 задовольнити.
2. Ухвалу Господарського суду міста Києва від 21.01.2025 у справі №910/16225/24 скасувати.
3. Ухвалити нове судові рішення, яким заяву Заступника керівника Київської міської прокуратури про вжиття заходів забезпечення позову у справі №910/16225/24 задовольнити.

4. До набрання рішенням законної сили:

1) накласти арешт на об'єкт нерухомості - нежитлову будівлю, загальною площею 551,2 кв.м, що розташована по вулиці Табірній (Лагерній), 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000, номер відомостей про речове право 17644885).

2) заборонити державним реєстраторам прав на нерухоме майно, а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно - нежитлову будівлю, загальною площею 551,2 кв.м по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, в тому числі приймати рішення про державну реєстрацію, здійснювати будь-яку державну реєстрацію змін стосовно вказаного нерухомого майна та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1096216480000, номер відомостей про речове право 17644885).

3) накласти арешт на земельну ділянку площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва.

4) заборонити державним реєстраторам прав на нерухоме майно, а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на земельну ділянку площею 0,0465 га (кадастровий номер 8000000000:88:056:0020) по вул.Табірній, 46/48-В у Шевченківському районі міста Києва, в тому числі приймати рішення про державну реєстрацію, здійснювати будь-яку державну реєстрацію змін стосовно вказаної земельної ділянки та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

5. Стягувач: Київська міська прокуратура (03150, місто Київ, вулиця Предславинська, будинок 45/9; ідентифікаційний код 02910019).

6. Боржник: Приватне підприємство «Валентина-92» (03113, місто Київ, вулиця Лагерна, будинок 46/48-В; ідентифікаційний код 19126838).

7. Боржник: Київська міська рада (01044, Україна, місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок, 36, ідентифікаційний код 22883141).

8. Постанова є виконавчим документом, підлягає негайному виконанню з дня її ухвалення незалежно від її оскарження та може бути пред'явлена до виконання протягом трьох років із наступного дня після набрання нею законної сили, тобто до 13.03.2028.

9. Матеріали справи №910/16225/24 повернути до Господарського суду міста Києва.

Постанова набирає законної сили з дня її прийняття та може бути оскаржена в касаційному порядку до Верховного Суду відповідно до статей 286-291 ГПК України.

Повний текст постанови складено 13.03.2025.

Головуючий суддя

А.О. Мальченко

Судді

І.М. Скрипка

Т.П. Козир



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Терентьєву М. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 26.03.2025
№ 08/231 - 265/ПР в установленому порядку.

Тхорику С. М.

Прошу опрацювати в межах компетенції управління.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Андронову В. Є. – до відома.

Володимир БОНДАРЕНКО

“26” березня 2025 року
№ 08/231 - 265/ПР