

**УКРАЇНА**

**ТЕТІЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ТЕТІЇВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ТРИДЦЯТЬ П’ЯТА СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ**

 **ПРОЕКТ РІШЕННЯ**

**Про розгляд висновку комісії**

**від 22.07.2020 року**

 З метою приведення у відповідність до законодавства України використання земельної ділянки площею 1,77 га по вул. А. Байраківського, 72 в м. Тетієві, керуючись ст.-ст. 12, 79-1, 83, 93, 96, п. е) ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України, ст.-ст. 26, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Тетіївська міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Взяти до відома висновок комісії від 22.07.2020 р.
2. Виключити з Державного акту на право постійного користування землею Серії ІІ-КВ № 001582 від 13 квітня 1999 року запис – «ринкової інфраструктури».
3. Заборонити Підприємству споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації (код ЄДРПОУ 01561166) використовувати в комерційних цілях земельну ділянку площею 1,767 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві Київської області.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань регулювання земельних відносин, архітектури, будівництва та охорони навколишнього середовища (голова Касяненко В.М.).

 Міський голова Р.В. МАЙСТРУК

29.09.2020 р.

№ -35-VII

Начальник юридичного відділу Н.М. Складена

**В И С Н О В О К**

 22 липня 2020 року м. Тетіїв

На виконання розпорядження Тетіївського міського голови № 143 від 17 липня 2019 року комісією проведена перевірка законності підстав надання та наявності підстав для користування Підприємством споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації (код ЄДРПОУ 01561166) земельною ділянкою площею 1,767 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві Київської області.

Комісією встановлено, що рішенням Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 15 від 23.02.1999 року «Про надання Тетіївському міському ринку Київської облспоживспілки в постійне користування земельної ділянки по вулиці Будьонного, 72 в м. Тетієві Київської області» вирішено:

- передати Тетіївському міському ринку Київської облспоживспілки в постійне користування земельну ділянку площею 1,77 га в межах фактичного землекористувача згідно матеріалів інвентаризації;

- затвердити матеріали інвентаризації земельної ділянки Тетіївського міського ринку Київської облспоживспілки, виконані СППІ «Укрпроект»;

- дати дозвіл Київському обласному кадастровому центру на виготовлення технічної документації та складення державного акту на право постійного користування земельною ділянкою Тетіївського міського ринку Київської облспоживспілки.

24 лютого 1999 року Виконавчим комітетом Тетіївської міської ради складено Висновок № 50 «Про надання дозволу на складення проекту видачі Державного акту на право постійного користування землею».

З вказаного документу вбачається, що міськвиконком, розглянувши матеріали попереднього погодження по складанню Державного акту на право постійного користування землею Тетіївському міському ринку Київської облспоживспілки, погодив їх і надав дозвіл на складення проекту для надання в постійне користування земельної ділянки площею 1,77 га забудованих земель (існуюча територія) без зміни цільового призначення на території м. Тетієва по вул. Будьонного, 72. Вказаний висновок підписано Тетіївським міським головою та скріплено печаткою Тетіївської міської ради.

З наявної архівної довідки за підписом начальника відділу земельних ресурсів слідує, що згідно звітності по формі 6-зем станом на 01.01.1998 року земельна ділянка Тетіївського ринку по вул. Будьонного, 72 в м. Тетієві Київської області площею 1,77 га фактично використовується за призначенням і має склад: всього земель 1,77 га, в т. ч. під будівлями – 0,18 га, дворами та проїздами – 1,59 га.

13 квітня 1999 року, відповідно до рішення Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 15 від 23.02.1999 року, Тетіївському ринку Київської облспоживспілки видано Державний акт на право постійного

користування землею для ринкової інфраструктури площею 1,767 га по вул. Будьонного, 72 в м. Тетієві Київської області. З огляду на зміст вищенаведених актів уповноважених органів Тетіївському міському ринку Київської облспоживспілки було передано в постійне користування забудовану земельну ділянку площею 1,77 га по вул. Будьонного, 72 в м. Тетієві, а саме: цілісний майновий комплекс (підприємство). Згідно ст. 191 ЦК України:

«1. Підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

2. До складу підприємства, як єдиного майнового комплексу, входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

3. Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.

Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

4. Підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів.»

За рішенням Господарського суду Київської області від 29.10.2004 року у справі №163/5-04 майновий комплекс по вул. Будьонного, 72 м. Тетієва, який знаходився в користуванні Тетіївського ринку Київської облспоживспілки (код ЄДРПОУ 01561166), перейшов у власність іншій юридичній особі під найменуванням Київська регіональна спілка споживчої кооперації (код ЄДРПОУ 3924756).

30.08.2005 року Тетіївським МБТІ право власності на майновий комплекс по вул.Будьонного, 72 м. Тетієва зареєстровано за Київською регіональною спілкою споживчої кооперації. В свою чергу, Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації» на земельній ділянці площею 1,77 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві не має на праві власності жодного об’єкту нерухомості, крім дворового туалету по вул. Академіка Байраківського, 72 – «З», побудованого в 2012 році без будь-яких дозвільних документів.

Господарський суд Київської області мотивувальною частиною рішення від 06 грудня 2018 року у справі № 911/1669/18 (рішення вступило в законну силу) зазначив, що Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації в зв’язку з відчуженням цілісного майнового комплексу (інших комерційних об’єктів нерухомості) автоматично та за власною волею втратило право постійного користування у частині земельної ділянки, на якій розташовані об’єкти нерухомого майна, переданого ним у власність інших осіб.

В силу вказівок ч. 4 ст. 75 ГПК України вказані обставини не підлягають доказуванню в судах будь-яких інстанцій з підстав своєї преюдиційності.

Висновки комісії:

Що, стосується правомірності видання Державного акту на право постійного користування землею Серії ІІ-КВ № 001582 від 13 квітня 1999 року.

Як вбачається з Державного акту на право постійного користування землею Серії ІІ-КВ № 001582 від 13 квітня 1999 року, земельна ділянка площею 1,77 га по вул. Будьонного, 72 м.Тетієва надавалась Тетіївському ринку Київської облспоживспілки для ринкової інфраструктури відповідно до рішення Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 15 від 23.02.1999 року.

Згідно Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженої Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 15.04.1993 року № 28, державні акти, що посвідчують право власності на землю або право постійного користування землею, яка перебуває у державній власності, видаються на підставі рішень Верховної Ради України, Верховної Ради Республіки Крим, місцевих Рад народних депутатів.

Верховний Суд України у с праві № 6-32цс15 сформував правозастосовчу правову позицію, що цільове призначення (мета використання) земельної ділянки, яка надається громадянам, юридичним особам, фіксується в рішенні уповноваженого органу про передачу її у власність або надання у користування та в документі, що посвідчує право на земельну ділянку.

Комісія звертає увагу депутатів Тетіївської міської ради, що Виконавчий комітет Тетіївської міської ради своїм рішенням № 15 від 23.02.1999 року не встановлював Тетіївському ринку Київської облспоживспілки використання земельної ділянки площею 1,77 га по вул. Будьонного, 72 м. Тетієва – для ринкової інфраструктури.

Таким чином, запис «для ринкової інфраструктури» в Державному акті на право постійного користування землею Серії ІІ-КВ № 001582 від 13 квітня 1999 року здійснений із-за відсутності правової підстави, встановленої законом (рішення уповноваженого органу), а відтак підлягає анулюванню. Крім того, згідно довідки Тетіївського районного відділу земельних ресурсів від 28.02.2003 року № 171, на момент прийняття міськвиконкомом рішення № 15 від 23.02.1999 року, не був розроблений Тетіївському ринку Київської облспоживспілки проект відведення земельної ділянки, і він не погоджувався землевпорядними, природоохоронними, санітарними органами і органами архітектури. Сама ж технічна документація по складанню державного акту на право постійного користування земельною ділянкою Тетіївського міського ринку облспоживспілки Тетіївською міською радою не затверджувалась. А отже, в силу ст.22 Земельного кодексу України (в редакції 1999 року) право користування земельною ділянкою у Тетіївського ринку Київської облспоживспілки не виникло.

Не могло це право виникнути (перейти) до ринку з врахуванням і того, що на момент прийняття міськвиконкомом рішення № 15 від 23.02.1999 року спірна земельна ділянка знаходилась в постійному користуванні у Тетіївської міської ради (Тетіївський міський ринок) згідно Державного акту на право постійного користування землею від 31.07.1995 року, що підтверджується листом Головного управління Держгеокадастру у Київській області від 26.02.2019 року. Стаття 19 Земельного кодексу України (редакція 1992 року) чітко наголошує, що надання у користування земельних ділянок здійснюється **за проектами відведення земельних ділянок**. Надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні, іншому громадянину, підприємству, установі, організації проводиться лише після вилучення (викупу) цієї ділянки в порядку, передбаченому статтями 31 і 32 цього Кодексу. Тобто, в силу приписів ЗК України (в редакції 1999 р.) спірна земельна ділянка могла бути передана ринку виключно за проектом відведення, який не розроблявся і радою не затверджувався.

Комісія констатує міській раді, що ні рішенням Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 15 від 23.02.1999 року, ні жодним послідуючим рішенням Ради спірна земельна ділянка не вилучалась з постійного користування Тетіївської міської ради (Тетіївського міського ринку).

Що стосується законності права постійного користування земельною ділянкою.

Як уже вище наголошувалось, Господарський суд Київської області своїм рішенням від 06 грудня 2018 року у справі № 911/1669/18 встановив, що юридична особа – Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації – автоматично та за власною волею втратило право постійного користування у частині земельної ділянки, на якій розташовані об’єкти нерухомого майна, переданого ним у власність іншим особам.

Комісією вже акцентувалась увага Ради, що згідно Висновку Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 50 від 24 лютого 1999 року юридичній особі Тетіївський ринок Київської облспоживспілки передавалась в постійне користування забудована земельна ділянка площею 1,77 га. При цьому довідка б/н начальника відділу земельних ресурсів м.Тетієва кореспондується з Висновком Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 50 від 24 лютого 1999 року та підтверджує наявність на земельній ділянці площею 1,77 га по вул. Будьонного, 72 м. Тетієва єдиного неподільного об’єкту нерухомості (цілісного майнового комплексу).

Згідно з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень, станом на 28.08.2020 року власником цілісного майнового комплексу за адресою: Київська область, м.Тетіїв, вулиця Будьонного, 72 (Академіка Байраківського) є Київська регіональна спілка споживчої кооперації.

Отже, з врахуванням наведеного, Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації добровільно та за власною волею втратило право постійного користування земельною ділянкою площею 1,77 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві Київської області, на якій знаходиться майновий комплекс, який є власністю іншої юридичної особи.

Вказані висновки комісії кореспондуються з Правовою позицією Великої Палати Верховного Суду у справі № 910/18560/16, суть якої полягає в тому, що чинне цивільне та земельне законодавство України передбачає принцип спільної юридичної долі нерухомого майна, та земельної ділянки, на якій майно розташоване (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 ЦК України), і яка фактично є його частиною. Комісія вважає за необхідне також довести до відома депутатів Ради, що в силу приписів ст. 79-1 Земельного кодексу України земельної ділянки площею 1,77 (1,767) га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві Київської області не існує, як об’єкта цивільного права, оскільки на момент складання комісією цього Висновку вона фактично поділена шляхом виділення із її площі окремих земельних ділянок з присвоєнням кадастрових номерів власникам нерухомості комерційного призначення. Також, в порядку інформації, комісія зауважує, що Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації незаконно використовуючи земельну ділянку площею 1,767 га в комерційних цілях (не маючи на вид такого використання жодного дозволу Ради) в податкових звітностях декларує фіктивну площу земельної ділянки та не сплачує до бюджету міста податки.

За інформацією Головного управління ДПС у Київській області від 17.06.2020 р., Тетіївський ринок задекларував у податковій звітності земельну ділянку площею 0,024 га з річною сумою земельного податку 1128,7 грн., яка нібито ним не використовується в господарській діяльності. При цьому, комісія констатує, що земельна ділянка площею 0,024 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві не формувалась, як об’єкт цивільних прав ні під жодними об’єктами нерухомості (магазинами, туалетами, технологічними майданчиками тощо).

Частина 3 ст. 102-1 Земельного кодексу України наголошує, що право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

З огляду на наведену мотивацію, Тетіївський ринок вказує системно в податкових деклараціях фіктивну площу земельної ділянки і сплачує за неї занижений в рази земельний податок.

Сама ж Київська регіональна спілка споживчої кооперації, являючись фактичним користувачем земельної ділянки, на якій знаходиться її приватний цілісний майновий комплекс, не сплачує до бюджету міста жодного земельного податку, а сплачує податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, при цьому занижуючи в податкових деклараціях площу об’єкту оподаткування.

З приводу цих явних ознак кримінальних правопорушень Радою направлялись до відповідних органів заяви про скоєння злочину.

Органом досудового розслідування Тетіївського відділення поліції по всіх заявах Ради з наведених питань винесені постанови про закриття кримінальних проваджень. Всі ці постанови органу досудового розслідування Тетіївським районним судом Київської області визнано незаконними та зобов’язано наведений орган продовжити розслідування. Не буде зайвим наголосити, що будь-якого бажання на проведення об’єктивного досудового розслідування справ, пов’язаних з Київською регіональною спілкою споживчої кооперації, за слідчим відділенням Тетіївського відділення поліції не спостерігається.

Не спостерігається такої об’єктивності і при розгляді аналогічних справ господарськими судами. Так, для прикладу, Верховний Суд у п. 5.9 Постанови від 05 вересня 2019 року у справі № 911/1669/18, в складі суддів Касаційного господарського суду Багай Н.О., Дроботовой Т.Б., Зуєва В.А., видно з надзвичайної поваги до ринку, чи його власника, написав іменем України в судовому рішенні брехню. Брехня цього Високого Суду полягає в тому, що він вказав в п. 5.9 Постанови те, що нижчестоящі суди встановили, що ринок не відчужував жодного об’єкту нерухомості, які знаходяться на спірній земельній ділянці. Проте, ці нижчестоящі суди, мотивуючи свої рішення, навпаки встановили факт відчуження ринком вищезгаданих об’єктів нерухомості. Таким чином, припинити грабунок бюджету міста, навести лад з правом постійного користування землею на території ОТГ може виключно депутатський корпус Ради.

Враховуючи вищевикладене, комісія просить Тетіївську міську раду:

1. Взяти даний висновок до відома;
2. Виключити з Державного акту на право постійного користування землею Серії ІІ-КВ № 001582 від 13 квітня 1999 року запис – «ринкової інфраструктури», оскільки в рішенні Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 15 від 23.02.1999 року відсутні будь-які відомості, що земельна ділянка площею 1,767 га по вулиці Будьонного, 72 в м. Тетієві передавалась Тетіївському ринку Київської облспоживспілки в постійне користування для ринкової інфраструктури;
3. Заборонити Підприємству споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації (код ЄДРПОУ 01561166) використовувати в комерційних цілях земельну ділянку площею 1,767 га по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві Київської області, оскільки наведене цільове призначення не встановлювалось для ринку жодними актами у формі рішень Тетіївської міської ради та виконавчого комітету цієї ради, та з врахуванням довідки Тетіївського районного відділу земельних ресурсів від 28.03.2003 року № 171, за якою проект відведення земельної ділянки площею 1,767 га по вулиці Будьонного, 72 в м. Тетієві ринку не розроблявся.

Довідково комісія зазначає, що архівна документація по виготовленню проекту відведення земельної ділянки площею 1,767 га (1,77 га) по вулиці Будьонного, 72 в м. Тетієві Тетіївському ринку Київської облспоживспілки в місцевому фонді документації із землеустрою відсутня.

Враховуючи, що рішенням Господарського суду Київської області від 06 грудня 2018 року у справі № 911/1669/18 встановлено, що Підприємство споживчої кооперації "Тетіївський ринок" Київської регіональної спілки споживчої кооперації добровільно та за власною волею відмовилось від права постійного користування частиною земельної ділянки по вулиці Академіка Байраківського (в минулому Будьонного), 72 в м. Тетієві, визначаючи площу цієї частини земельної ділянки, комісія керувалась Висновком Виконавчого комітету Тетіївської міської ради № 50 від 24 лютого 1999 року та довідкою начальника земельних ресурсів, завірених печаткою Тетіївського відділу земельних ресурсів, і прийшла до висновку, що ринок добровільно відмовився від права постійного користування земельною ділянкою під будівлями площею 0,18 га та земельною ділянкою, необхідною для обслуговування цих будівель (дворами та проїздами) площею 1,59 га.

Комісія підтверджує, що вказаний висновок ґрунтується на дослідженнях архівних документів, рішень господарських судів, і підтверджує те, що норми матеріального права, якими вона обґрунтовує свій висновок, підлягають застосуванню для правильного складання цього висновку. В свою чергу, комісія зазначає депутатському корпусу, що вона не може нести відповідальність за брехню в судових рішеннях, та показові спотворення деякими господарськими судами доказів справ, або їх нехтуванням взагалі. В контексті наведеного, є очевидним і те, що окремі господарські суди, в тому числі, і окремі посадові особи органів державної влади, сприяють Київській регіональній спілці споживчої кооперації в безоплатному користуванні земельною ділянкою територіальної громади, та закривають очі на кричущі махінації з податковими звітностями, які стосуються цієї ж земельної ділянки.

Голова комісії Складена Н.М.

Члени комісії: Павленко Д.М.

 Гричанюк О.І.

 Литвин С.П.