Засідання комісії відбудеться
15.05.2019 о 10:45
за адресою: вул. Хрещатик, 36,
4-й поверх, сесійна зала

проект

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

засідання постійної комісії Київської міської ради
з питань містобудування, архітектури та землекористування

15.05.2019

1. **Повторний розгляд проекту рішення** Київської міської ради «Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва» з **правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 14.05.2019 №08/230-838 *(ПР-19999, кадастрова справа **Є-1539**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.03.2019 №08/231-1326/ПР)* – ***матеріали додаються***.

Голова комісії **О. Міщенко**

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921 *тел.: (044) 202-70-19*

14.05.2019 № 08/230-838

на №_____ від_____

Голові постійної комісії
Київської міської ради
з питань містобудування, архітектури
та землекористування
Міщенку О.Г.

Правовий висновок
до проекту рішення Київської міської ради
«Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва»

В управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого зазначаємо наступне.

Проектом рішення передбачається затвердити розмір викупної ціни земельних ділянок площею 2,5757 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0255), площею 1,9796 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0256) та площею 1,8118 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0257), розташованих між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва, що перебувають у приватній власності публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» у сумі 182 840 292,05 грн.

До проекту рішення надані копії висновків про вартість згідно зі звітами про експертну грошову оцінку земельних ділянок для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови та витягів із звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва, які підлягають викупу для суспільних потреб (створення парку) від 20 грудня 2018 року, згідно з якими ринкова вартість об'єктів оцінки (зазначених земельних ділянок) у сумі становить 147 391 500,00 грн.

Різниця між ринковою вартістю земельних ділянок та розміром викупної ціни цих земельних ділянок, зазначеної у проекті рішення становить 35 448 792,05 грн..

Відповідно до статті 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

Статтею 157 Земельного кодексу України передбачено, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Такий порядок затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284 «Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Згідно з Порядком, розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури та виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Так, розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 квітня 2008 року № 608 «Про створення комісії з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» створено

комісію з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та затверджено положення про неї.

Згідно підпункту 2.3 пункту 2 положення, комісія вирішує питання визначення вартості земельних ділянок з поліпшеннями, визначає розміри компенсацій та відшкодувань (далі - збитки), пов'язаних з винесенням (знесенням) будівель і споруд з територій забудови, що відводяться під будівництво об'єктів в м. Києві, відповідно до звітів про незалежну експертну оцінку (нерухомого майна, землі, зелених насаджень та інших збитків і відшкодувань) і відповідних рецензій на них. За результатами роботи комісії щодо визначення розмірів збитків власникам землі, землекористувачам оформлюється акт комісії, який затверджується розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 6 положення про комісію з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Проте, до проекту рішення не надано затверджених розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) актів про розмір збитків та інших документів, які передбачені Земельним кодексом України, законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284 «Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» та розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 квітня 2008 року № 608 «Про створення комісії з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Враховуючи наведене проект рішення повертається управлінням без погодження.

Начальник управління Г.А. Гаршина

08/231-1326/ПР
26.03.2019

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VIII сесія VIII скликання

РІШЕННЯ

_____№_____

Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва

Київська міська рада
Департамент земельних ресурсів
Код земельної ділянки:
66:178:0255
66:178:0256
66:178:0257

Проект рішення (екз.1)
ПР-19999
до справи
Є-1539
2 347015 099994

Відповідно до Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», враховуючи рішення Київської міської ради від 17.05.2018 № 815/4879 «Про викуп земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва для суспільних потреб (створення парку)», розглянувши складений товариством з обмеженою відповідальністю «Д.Ю. Консалтинг» звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок (дата оцінки – 19.12.2018), а також надані публічним акціонерним товариством «Державний ощадний банк України» документи, якими підтверджується розмір збитків, які можуть бути завдані банку внаслідок викупу земельних ділянок, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити розмір викупної ціни земельних ділянок площею 2,5757 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0255), площею 1,9796 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0256) та площею 1,8118 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0257), які розташовані між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва,

перебувають у власності публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» та підлягають викупу для суспільних потреб – створення парку, у сумі 182 840 292,05 грн (сто вісімдесят два мільйони вісімсот сорок тисяч двісті дев'яносто дві гривні 05 копійок) (справа Є-1539).

2. Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) передбачити в бюджеті міста Києва кошти в розмірі, визначеному в пункті 1 цього рішення, на потреби, пов'язані з викупом земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва для суспільних потреб.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування та постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської міської державної адміністрації — Олександр СПАСИБКО

Директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) — Петро ОЛЕНИЧ

Заступник директора Департаменту – начальник юридичного управління Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) — Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

Перший заступник голови Київської міської державної адміністрації — Микола ПОВОРОЗНИК

Керівник апарату Київської міської державної адміністрації — Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

З урахуванням зауважень юридичного управління

Заступник керівника апарату – начальник юридичного управління Київської міської державної адміністрації — Леся ВЕРЕС

із зауваженнями, 26.03.19

Директор Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) — Володимир РЕПІК

16.04.2019

Постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

Голова — Олександр МІЩЕНКО

Секретар — Іван КАРТАВИЙ

Постійна комісія Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку

Голова — Андрій СТРАННІКОВ

Секретар — Георгій ЯСИНСЬКИЙ

підтримано в порядку п. 5 ст. 30 Регламенту

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради — Ганна ГАРШИНА

правовий висновок від 14.05.2019 №08/230-838

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА № Є-1539

до проекту рішення Київської міської ради
«Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення.

Проект рішення розроблено відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та на виконання рішення Київської міської ради від 17.05.2018 № 815/4879 «Про викуп земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва для суспільних потреб (створення парку)».

Так, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) було вжито організаційні заходи щодо викупу земельних ділянок площею 2,5757 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0255), площею 1,9796 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0256) та площею 1,8118 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0257), які розташовані між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва, перебувають у власності публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» та підлягають викупу для суспільних потреб – створення парку.

Зокрема, отримано згоду власника земельних ділянок на проведення переговорів щодо узгодження умов викупу.

Згідно із законодавством про здійснення державних закупівель визначено суб'єкта оціночної діяльності – ТОВ «Д.Ю. Консалтинг», яким було проведено експертну грошову оцінку земельних ділянок, що підлягають викупу для суспільних потреб.

Відповідно до висновків, які є невід'ємними частинами звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, складеного ТОВ «Д.Ю. Консалтинг», загальна вартість земельних ділянок станом на 19.12.2018 становить **147 391 500,00 грн**, і зокрема:

–земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0255 – 52 563 500,00 грн;

–земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0256 – 30 629 100,00 грн;

–земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0257 – 64 198 900,00 грн.

Водночас в процесі переговорів щодо викупної ціни та інших умов викупу земельних ділянок публічним акціонерним товариством «Державний ощадний банк України» надано документальне обґрунтування необхідності урахування при визначенні викупної ціни земельних ділянок розміру збитків, які будуть завдані банку у зв'язку з відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб.

Так, відповідно до наданих документів, збитками публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» є різниця між балансовою вартістю

земельних ділянок та їх вартістю, визначеною у звіті про експертну грошову оцінку, у сумі **35 448 792,05 грн.**

Відповідно до частини першої статті статті 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

У зв'язку з наведеним, проектом рішення пропонується затвердити викупну ціну земельних ділянок у розмірі, що дорівнює доданку вартості цих земельних ділянок, визначеною на підставі експертної грошової оцінки, та розміру збитків банку.

Таким чином пропонований до затвердження розмір викупної ціни земельних ділянок становить **182 840 292,05 грн.**

2. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є затвердження розміру викупної ціни для подальшого укладення договору купівлі-продажу земельних ділянок, які підлягають викупу для суспільних потреб.

3. Стан нормативно - правової бази у сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб з приватної власності визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

4. Фінансово - економічне обґрунтування.

Реалізація рішення потребує витрат з міського бюджету на здійснення викупу земельних ділянок у сумі 182 840 292,05 грн.

5. Наслідки прийняття рішення.

Прийняття розробленого проекту рішення стане передумовою створення озелененої території загального користування – парку та зменшення соціальної напруги серед мешканців Микільської Слобідки у зв'язку з можливою забудовою земельних ділянок.

Директор Департаменту
земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Зауваження
до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва»

Проект рішення розроблено Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Проектом рішення передбачається затвердити **розмір викупної ціни земельних ділянок** площею 2,5757 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0255), площею 1,9796 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0256), площею 1,8118 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0257), розташованих між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва, що знаходяться у приватній власності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ" у сумі **182840292,05 грн.**

До проекту рішення надані копії рецензії та витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва, які підлягають викупу для суспільних потреб (створення парку) від 19 грудня 2018 року, згідно з яким ринкова вартість об'єктів оцінки (зазначених земельних ділянок) у сумі становить **147391500 грн.**

Отже, різниця між ринковою вартістю земельних ділянок та розміром викупної ціни цих земельних ділянок, зазначеної у проекті рішення становить 35448792,05 грн, що не відповідає висновку про їх вартість.

Разом з тим, відповідно до статті 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» **викупна ціна включає** вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. **Розмір викупної ціни** затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

Статтею 157 Земельного кодексу України передбачено, що відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють

органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Такий порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284.

Однак до проекту рішення не надано документів, що обґрунтовують розмір збитків, які передбачені Земельним кодексом України, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та вищезазначеною постановою Кабінету Міністрів України.

Заступник керівника апарату -
начальник юридичного управління Леся ВЕРЕС

26 березня 2019 року

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Міщенку О.Г.
Страннікову А.М.
Гаршиній Г.А.

Прошу розглянути проект рішення від 26.03.2019 №08/231- 1326/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

В.ПРОКОПІВ

"26" березня 2019 року
№ 08/231 – 1326/ПР

08/231-1326/ПР
26.03.2019

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, факс 202 76 41, e-mail: kmda@kma.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

26.03.2019 № 009-44р

на № _____ від _____

Київська міська рада

СУПРОВІДНИЙ ЛИСТ

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810 за поданням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) направляю проект рішення Київської міської ради «Про затвердження розміру викупної ціни земельних ділянок між вулицею Микільсько-Слобідською та проспектом Броварським у Дніпровському районі м. Києва» (справа Є-1539).

У відповідності до пункту 3.4 глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810 інформую, що відповідальним за представлення та супроводження проекту рішення на всіх стадіях розгляду є директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Оленич П.С. (тел. 279 58 72).

Додатки: 1. проект рішення на 2 арк. в 1 прим.;
2. справа Є-1539;
3. електронна версія проекту рішення.

Керівник апарату Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

177749

Петро Оленич
Ленара Бобрик 279 41 31