



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів  
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

26.08.2024 № 08/226-1127

На № 08/231-1148/ПР від 16.08.2024

Заступнику міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

### ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 16.08.2024 № 08/231-1148/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Олекси Тихого, 92 у Солом'янському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕКСУС-ПРО» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для обслуговування та експлуатації торгово-офісного центру)»

У порядку статті 31<sup>1</sup> Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

#### 1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 128, частиною другою статті 134 Земельного кодексу України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про адміністративну процедуру», ураховуючи рішення Київської міської ради від 18.05.2023 № 6348/6389 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення, земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до комунально-складської території.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Зазначена земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на вул. Олекси Тихого, 92 у Солом'янському районі м. Києва на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини національного значення не перебувають (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.07.2024 № 066-2459), земельна ділянка за вказаною адресою розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на вказаній території не обліковуються (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 08.08.2024 № 06/13/7251-24).

Реалізація рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 17.07.2024 становить 27 725 000,00 грн (двадцять сім мільйонів сімсот двадцять п'ять тисяч гривень), що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4 698,36 грн).

Проектом рішення передбачається продати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕКСУС-ПРО» земельну ділянку площею 0,5901 га (кадастровий номер 8000000000:69:012:0010) на вул. Олекси Тихого, 92 у Солом'янському районі м. Києва для обслуговування та експлуатації торгово-офісного центру (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови) (справа 518611134).

**За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.**

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

**2.1.** Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному

засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Згідно з ч. 3 ст. 128 Земельного кодексу України орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) зацікавленої особи і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) *та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки* (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

В преамбулі до цього проекту рішення зазначено, що його приймають, ураховуючи в тому числі рішення Київської міської ради від 18.05.2023 № 6348/6389 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу».

Відповідно до зазначеного рішення надано дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:012:0010) площею 0,5901 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Олекси Тихого, 92 у Солом'янському районі м. Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕКСУС-ПРО».

Таким чином погодження пунктом першим проекту рішення звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:012:0010), цільове призначення якої, розміри та наміри використання не змінювались та релевантні даним, що містяться в Державному земельному кадастрі, відповідає вимогам земельного законодавства з питань продажу землі.

**2.2.** Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на частині земельної ділянки знаходяться об'єкти нерухомого майна, а саме: адміністративний корпус (літ. А), площею 739,7 кв.м., склад (літ. Б), площею 710,3 кв.м., склад-газу (літ. В), площею 58,6 кв.м., контора виконроба (літ. Г), площею 30,4 кв., склад (літ. Д), гараж (літ.Е), склад (літ.Ж), огорожа (№1-5)), яке перебуває у власності ТОВ «НЕКСУС-ПРО».

Відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 1 проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 15.07.2024 земельній ділянці, що пропонується до продажу,

визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

За наявною інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення всі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (включно зі складами) використовуються як торгово-офісні будівлі.

Таким чином, *продаж земельної ділянки для обслуговування та експлуатації торгово-офісних будівель відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.*

Відповідно до ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території*, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

У постановках Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

*Згідно з Генеральним планом м. Києва за функціональним призначенням земельна ділянка належить до комунально-складської території.*

Відповідно до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території транспортно-складської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види

Території транспортно- складської забудови	08.01; 10.10; 12.03; 12.06; 12.09;	10.04; 12.01; 12.04; 12.07; 12.11;	10.05; 12.02; 12.05; 12.08; 13.02	02.05; 02.06; 02.09; <b>03.07</b> ; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
--	--	--	---	---

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки для цілей розділу «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту а ч. 1 ст. 21 Земельного кодексу України *порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.*

**2.3.** Відповідно до ч. 4 ст. 111 Земельного кодексу України обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) *підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.*

Порядок державної реєстрації обмежень визначений в Законі України «Про Державний земельний кадастр».

Враховуючи вищезазначені положення законодавства, звертаємо увагу, що розділ Державного земельного кадастру «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки»), наданий до матеріалів проєкту рішення (відображений у витягу від 15.07.2024), порожній, жодні обмеження не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі. Таким чином виконання п. 9.4 проєкту рішення має законодавче обґрунтування та підлягає контролю за виконанням уповноваженими особами.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 16.08.2024 № 08/231-1148/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради як такий, що відповідає положенням законодавства України та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/32851

Дата реєстрації 26.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК до проєкту рішення "Про продаж земельної ділянки на вул. Олекси Тихого, 92 у Солом'янському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕКСУС-ПРО» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для обслуговування та експлуатації торгово-офісного центру) (518611134)"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
26.08.2024 № 08/32851

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	26.08.2024 18:48:25 ;	26.08.2024 18:48:23 Розглянув;	26.08.2024 18:48:25 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	26.08.2024 12:26:46 ;		26.08.2024 12:26:46 