



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

28.08.2024 № 08/226-1169

На № 08/231-1192/ПР від 21.08.2024

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 21.08.2024 № 08/231-1192/ПР
«Про продаж земельної ділянки на земельних торгах (аукціоні) для розміщення
закладу громадського призначення на вул. Миколи Юнкєрова в Оболонському
районі м. Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого
рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та
доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади
міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в
межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

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

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є
забезпечення виконання встановлених Земельним кодексом України
повноважень Київської міської ради щодо продажу земельних ділянок на
конкурентних засадах, а також реалізація права осіб на набуття прав на земельні
ділянки за результатами земельних торгів.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 83, 127, 134-139
Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України
«Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про Державний
земельний кадастр», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на
нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про внесення змін до деяких
законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та
комунальної власності», керуючись Вимогами щодо підготовки до проведення
та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав
користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису),

затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013.

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення, земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку розроблено Детальний план території району Пуща-Водиця, затверджений рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843 (далі – ДПТ), відповідно до якого земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд. Відповідно до проектних рішень ДПТ на земельній ділянці передбачено розміщення закладу громадського призначення.

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

Стартова ціну лота – земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, визначену на підставі висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 22.07.2024), який є невід’ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, становить 9 882 000,00 грн (дев’ять мільйонів вісімсот вісімдесят дві тисячі гривень 00 копійок).

Мінімальний крок торгів встановлено у розмірі 1 (одного) відсотка від стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується.

Проєктом рішення передбачається провести земельні торги у формі електронного аукціону з продажу лота – земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:068:0016) на вул. Миколи Юнкєрова в Оболонському районі м. Києва площею 0,2995 га для розміщення закладу громадського призначення (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку, категорія земель - землі житлової та громадської забудови).

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.

Відповідно до ч. 2 ст. 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюються на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) у випадках та порядку, встановлених [главою 21](#) цього Кодексу.

Згідно з ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу 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.

Організатором земельних торгів є, зокрема, у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](#) цього Кодексу (ч. 2 ст. 135 Земельного кодексу України).

Отже визначення пунктом 4 проєкту рішення повноважень Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо здійснення заходів, встановлених законодавством України, з виконання функцій організатора земельних торгів *від імені Київської міської ради* відповідає приписам земельного законодавства.

Підпунктом 11.1 пункту 11 проєкту рішення встановлено відшкодувати витрати (видатки), здійснені на підготовку лоту для продажу на земельних торгах у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, що відповідає приписам ч. 9 ст. 135 Земельного Кодексу України.

Щодо аналіз відповідності окремих пунктів проєкту рішення, здійсненого на підставі вимог ч. 1 ст. 136 Земельного кодексу України зазначаємо таке.

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

Вимоги щодо підготовки лотів для продажу на земельних торгах (відповідно до ч. 1 ст. 136 Земельного кодексу України)	Відповідність проєкта рішення вимогам закону (відповідно до відомостей з проєкту рішення та пояснювальної записки до нього)
а) виготовлення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);	<i>Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 6994/7035.</i>

б) державну реєстрацію земельної ділянки;	<i>Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 15.05.2024 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:068:0016 зареєстрована в установленому порядку</i>
в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;	<i>Згідно з даними з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 74088511 від 12.07.2024)</i>
г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;	Пунктом 4 проекту рішення Погодити звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:068:0016), яка підлягає продажу на земельних торгах для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку на вул. Миколи Юнкєрова в Оболонському районі м. Києва, складений 22.07.2024 суб'єктом оціночної діяльності – Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин».
д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;	Пунктом 5 проекту рішення зазначено стартову ціну лота – земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, визначену на підставі висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 22.07.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 9 882 000,00 грн
ж) визначення дати проведення земельних торгів.	В проекті рішення не визначено

Відповідно до ч. 4 ст. 136 Земельного кодексу України проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них здійснюється **за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:**

Вимоги до рішення організатора земельних торгів відповідно до ч. 4 ст. 136 Земельного кодексу України	Відповідність проекту рішення вимогам закону
а) перелік земельних ділянок або прав на них (із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які	В переліку (додаток 1 до рішення) зазначена земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:85:068:0016) на вул. Миколи

виставляються на земельні торги окремими лотами;	Юнкерова в Оболонському районі м. Києва площею 0,2995 га для розміщення закладу громадського призначення (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, категорія земель - землі житлової та громадської забудови).
б) стартова ціна лота;	Пунктом 5 проєкту рішення зазначено стартову ціну лота у розмірі 9 882 000,00 грн
г) відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;	Пунктом 13 проєкту рішення уповноважено Київського міського голову укласти (підписати) за результатами земельних торгів від імені Київської міської ради договір купівлі-продажу земельної ділянки
г) проєкт договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.	Проєкт договору купівлі-продажу міститься в додатку 2 до рішення

Таким чином проєкт рішення про продаж земельної ділянки на земельних торгах (аукціоні) відповідає вимогам закону що ставляться до рішень такого типу.

2.2. 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 2 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 15.05.2024 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення закладу громадського призначення.

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 постановах 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 Детальним планом території району Пуца-Водиця, затвердженим рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд. Відповідно до проектних рішень ДПТ на земельній ділянці передбачено розміщення закладу громадського призначення.

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 громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10 ; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки для цілей розділу «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку»

відповідає функціональному призначенню, визначеному ДПТ для даної земельної ділянки.

2.3. Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення, відповідно до листа Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.06.2024 № 066-2041 вказана земельна ділянка розташована в *зоні регулювання забудови II категорії пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок житловий»*, яка визначена науково-проєктною документацією з визначення меж і режимів використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок житловий» (охоронний № 961-Кв) на вул. Юнкерова, 37-а в місті Києві та затверджена наказом Департаменту від 22.12.2021 № 71.

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, та наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва «Пуща-Водиця», *пам'ятки культурної спадщини національного значення на вказаній території не обліковуються* (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 08.07.2024 № 06/15/6190-24).

На земельній ділянці зареєстровані такі обмеження у використанні земельної ділянки відповідно до витягу з Державного земельного кадастру:

- *Округ санітарної охорони курортів*, площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження, - 0,2995 гектарів, підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки - Закон України "Про курорти" від 05.10.2000 № 2026-III 05.10.2000, строк дії обмеження - безстроково;

- *Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)*, площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження, - 0,2995 гектарів, підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки - Закон України "Про курорти" від 05.10.2000 № 2026-III 05.10.2000, строк дії обмеження – безстроково;

- *Поверхня обмеження забудови*, площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження, - 0,2995 гектарів, підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки - Закон Повітряний кодекс України від 19.05.2011 №3393-VI 19.05.2011, строк дії обмеження – безстроково;

- *Історичний ареал населеного місця*, площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження, - 0,2995 гектарів, підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки - Закон наказ Міністерства культури та інформаційної політики України «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва» від 02.08.2021 № 599 02.08.2021, строк дії обмеження – безстроково.

Згідно зі ст. 28 Закону України «Про курорти» *округ санітарної охорони* - це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. *В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на*

природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Режим використання другої зони округу санітарної охорони курорту (зона обмежень) визначені в ст. 32 Закону України «Про курорти».

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Таким чином, режим використання земельної ділянки, що підлягає продажу, має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цієї земельної ділянки та положенням законодавства про охорону культурної спадщини та Закону України «Про курорти».

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 21.08.2024 № 08/231-1192/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33344

Дата реєстрації 29.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Про продаж земельної ділянки на земельних торгах (аукціоні) для розміщення закладу громадського призначення на вул. Миколи Юнкерова в Оболонському районі м. Києва (480497956)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄСПК

Київська міська рада
29.08.2024 № 08/33344

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	29.08.2024 18:15:16 ;	29.08.2024 18:15:13 Розглянув;	29.08.2024 18:15:16 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.08.2024 09:04:32 ;		29.08.2024 09:04:32 