



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

09.10.2024 № 08/226-1486

На № 08/231-1509/ПР від 02.10.2024

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2024 № 08/231-1509/ПР
«Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної
ділянки на вул. Солом'янській, 1 у Солом'янському районі міста Києва, що
підлягає продажу громадянину Семіляку Сергію Олександровичу для
будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та
закладів громадського харчування»

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 рішення метою його
прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України
права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 128 Земельного
кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про
місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про внесення змін до
деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та
комунальної власності», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення
детальний план території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць
Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій у

Солом'янському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 № 46/1949.

Рішенням Київської міської ради від 21.03.2024 № 304/8270 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 72:141 обмеженого вулицями Липківського Василя Митрополита, Солом'янською, Кавказькою та Генерала Шаповала у Солом'янському районі м. Києва, в тому числі на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:141:0043 (код виду цільового призначення – 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування).

Земельна ділянка відповідно до детального плану території за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.08.2024 № 055-8051).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розташований нежитловий будинок (літ. «Г») загальною площею 547,6 кв. м, який є власністю громадянина Семіляка С.О., право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 18.08.2014, номер відомостей про право власності 6760374, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 437051280000 (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 об'єкта нерухомого майна від 11.09.2024 № 394392836).

Прийняття рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок сплати авансового внеску в рахунок ціни продажу земельної ділянки (20% від нормативної грошової оцінки) у сумі 1 513 273,92 грн (один мільйон п'ятсот тринадцять тисяч двісті сімдесят три гривні 92 копійки).

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:141:0043) площею 0,0814 га для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код виду цільового призначення – 03.08, категорія земель – землі житлової та громадської забудови) на вул. Солом'янській, 1 у Солом'янському районі міста Києва, що підлягає продажу громадянину Семіляку Сергію Олександровичу (справа № 699211198).

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

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

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної) ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди (пункт 3 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 року № 1531).

Відповідно до частини другої статті 13 Закону «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться, зокрема, у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадків, коли відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проєкту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду.

Розділ II Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 січня 2003 року № 2 визначає етапність проведення експертної грошової оцінки:

- 1) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- 2) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- 3) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- 4) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- 5) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- 6) вибір та обґрунтування методичних підходів;
- 7) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- 8) складання звіту про оцінку.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом України, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень (частина перша статті 128 Земельного кодексу України).

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) 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.

Положеннями частини п'ятої статті 128 Земельного кодексу України визначений перелік підстав для відмови в продажу земельної ділянки, а саме: неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності; встановлена Земельним кодексом України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність; відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Таким чином, відповідно до положень земельного законодавства, рішення Київської міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

2.2. Відповідно до частини третьої статті 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».

Відповідно до детального плану території земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:72:141:0043 за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.

Відповідно до частини п'ятої статті 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 громадських будівель та споруд:

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

		<i>території);</i> 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
--	--	---

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування відповідає функціональному призначенню, визначеному детальним планом території для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» частини першої статті 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 витягу з Державного земельного кадастру від 23.09.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:141:0043, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0016 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0024 га);
- Санітарно-захисна зона навколо об'єкта (0,0814 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,0814 га) та ін.

Згідно з діючим наразі Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням сесії Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804, та згідно з наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка за вказаною адресою розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на вказаній території не обліковується (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 20.08.2024 № 06/13/7643-24).

Зазначена земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на вул. Солом'янській, 1 у Солом'янському районі м. Києва на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини не перебувають (лист Департаменту охорону культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.09.2024 № 066-2881).

Таким чином, надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки на вул. Солом'янській, 1 у Солом'янському районі міста Києва, що підлягає продажу громадянину Семіляку Сергію Олександровичу для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства, проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2024 № 08/231-1509/ПР відповідає зазначеним вище нормам закону та практиці Верховного Суду та може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/40696

Дата реєстрації 15.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2024 № 08/231-1509/ПР Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки на вул. Солом'янській, 1 у Солом'янському районі м. Києва, що підлягає продажу громадянину Семіляку Сергію Олександровичу для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (699211198)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
15.10.2024 № 08/40696

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	15.10.2024 17:48:24 ;	15.10.2024 17:48:21 Розглянув;	15.10.2024 17:48:24 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	14.10.2024 15:49:00 ;		14.10.2024 15:49:00 