



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

30.10.2024 № 08/226-1683

На № 08/231-1616/ПР від 28.10.2024

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 28.10.2024 № 08/231-1616/ПР
«Про продаж земельної ділянки на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у
Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АКАДЕМІЯ» для реконструкції, експлуатації та
обслуговування торговельного комплексу»

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 реалізації встановленого Земельним кодексом України права
фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності 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», урахуваючи рішення Київської
міської ради від 28 травня 2009 року № 550/1606 «Про надання дозволу на
проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають
продажу» та від 24 грудня 2009 року № 959/3028 «Про передачу земельної
ділянки та продаж цієї земельної ділянки товариству з обмеженою
відповідальністю «АКАДЕМІЯ» для реконструкції, експлуатації та

обслуговування торговельного комплексу на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва».

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

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.02.2017, номер відомостей про речове право 19023632, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1173176580000). Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

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 території житлової забудови багатопверхової (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.10.2024 № 055-10216).

Згідно з інформацією з пояснювальної записки до проекту рішення на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, що перебуває у власності підприємства, а саме нежилий будинок загальною площею 389,80 кв.м. (Реєстраційне посвідчення Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від 08.07.2005 № 009271).

Разом з тим, **управління не має змоги перевірити зазначену інформацію, адже інформація про цей об'єкт не була перенесена до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**, відомості про право власності на цей об'єкт в зазначеному реєстрі відсутні. Документи, що посвідчують реєстрацію права власності, до управління не надходили.

Реалізація рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 17.10.2024 становить 5 662 000,00 грн (п'ять мільйонів шістсот шістдесят дві тисячі гривень), що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 5291,59 грн).

На підставі рішення Київської міської ради від 24.12.2009 № 959/3028 «Про передачу земельної ділянки та продаж цієї земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМІЯ» для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва» земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:75:059:0011) передана в оренду на 1 рік товариству з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМІЯ» (договір оренди земельної ділянки від 23.03.2012 № 75-6-00543, термін дії договору до 23.03.2013).

Рішення Київської міської ради про поновлення договору оренди не приймалось.

Згідно з Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням сесії Київської міської ради від 28.03.2002 № 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 означеній території не обліковуються (лист Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 07.10.2024 № 06/13/8964-24).

Зазначена земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони.

Будівлі на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини не перебувають (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.10.2024 № 066-3137).

Проектом рішення передбачається продати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АКАДЕМІЯ» земельну ділянку площею 0,1070 га (кадастровий номер 8000000000:75:059:0011) на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови) (справа 41411221).

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. 1 ст. 128 Земельного кодексу України 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 цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

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) 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.

На виконання зазначених вимог закону пунктом 1 додатку до рішення Київської міської ради від 28 травня 2009 року № 550/1606 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу» ТОВ «Академія» надано дозвіл на проведення експертної грошової оцінки зазначеної в проекті земельної ділянки.

Також пунктом 1 рішення Київської міської ради від 24 грудня 2009 року № 959/3028 «Про передачу земельної ділянки та продаж цієї земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "АКАДЕМІЯ" для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "АКАДЕМІЯ" для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва.

Згідно з ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Враховуючи, що у власності підприємства перебуває нежилий будинок загальною площею 389,80 кв.м., земельна ділянка згідно з проектом рішення не підлягає продажу на земельних торгах.

Отже, порядок продажу земельної ділянки за цим проектом рішення, дотриманий та відповідає вимогам закону.

2.2. Згідно з пунктом 1 проекту рішення вирішено визнати такими, що втратили чинність пункти 3 – 8 рішення Київської міської ради від 24.12.2009 № 959/3028 «Про передачу земельної ділянки та продаж цієї земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМІЯ» для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на бульв. Академіка Вернадського, 63-б у Святошинському районі м. Києва», як такі, що нереалізовані.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та скасування власних рішень. Таке право впливає із конституційного

повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... > Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України

Органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“ (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009). Аналогічного висновку дійшов і Верховний Суд у постанові від 12.03.2020 у справі № 2-393/12 та ін.

Таким чином, **Київська міська рада вправі визнати своє рішення таким, що втратило чинність повністю чи частково, шляхом прийняття іншого рішення, що і передбачено п. 1 цього проєкту, оскільки рішення Київської міської ради від 24.12.2009 № 959/3028 у відповідних пунктах не призвело до виникнення правовідносини, пов'язані з реалізацією суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів (укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки не відбулося).**

2.3. Відповідно до пунктів 4 та 5 проєкту рішення ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 17.10.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 5 662 000,00 грн (п'ять мільйонів шістсот шістдесят дві тисячі гривень 00 копійок) без ПДВ.

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 362 620,01 грн (триста шістдесят дві тисячі шістсот двадцять гривень 01 копіяка), сплаченого **ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АКАДЕМІЯ»** відповідно до угоди про сплату авансового внеску в рахунок оплати вартості земельної ділянки, розташованої за адресою: бульвар Академіка Вернадського, 63б в Святошинському районі міста Києва від 05.02.2009 № 2.

Зазначені положення проєкту рішення цілком відповідають положенням ч. 8 ст. 128 Земельного кодексу України, відповідно до якої ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки

земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

2.4. Відповідно до пункту 8 проєкту рішення передбачено, що право власності на земельну ділянку, зазначену в пункті 3 цього рішення, виникає у покупця з моменту державної реєстрації цього права, після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сплати покупцем залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 6 цього рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

Згідно з ч. 7 ст. 128 Земельного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Згідно зі статтею 182 Цивільного Кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Відповідно до частини четвертої статті 334 Цивільного Кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають, зокрема, право власності.

Таким чином **п. 8 проєкту рішення відповідає положенням законодавства, в т.ч. щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку.**

2.5. 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 3 проєкту рішення земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення - 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу)», категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу.

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».

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 території житлової забудови багатопверхової.*

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 житлової забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07 ; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 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 «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 28.10.2024 № 08/231-1616/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК