



08/231-1710/MP
12.11.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

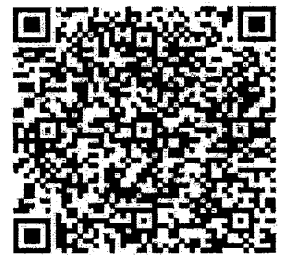
Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Продати

Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександр Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі



540511924

Розглянувши заяву громадянина Іванченка Олександра Вікторовича від 15 лютого 2024 року № 540511924 про продаж земельної ділянки без земельних торгів та додані документи, керуючись статтями 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», урахувавши рішення Київської міської ради від 30 травня 2024 року № 575/8541 «Про затвердження технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Погодити звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075), яка підлягає продажу у власність Іванченку Олександр Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Богатирській, 2-Г у Оболонському районі м. Києва, складений 01.11.2024 суб'єктом оціночної діяльності – Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин».

2. Продати Іванченку Олександр Вікторовичу земельну ділянку площею 0,0400 га (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва для будівництва та

обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07, категорія земель – землі житлової та громадської забудови (справа 540511924).

3. Затвердити ціну продажу земельної ділянки, визначену на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 01.11.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 1 894 000,00 грн (один мільйон вісімсот дев'яносто чотири тисячі гривень 00 копійок) без ПДВ.

4. Зарахувати до ціни продажу земельної ділянки, суму авансового внеску в розмірі 540 997,34 грн (п'ятсот сорок тисяч дев'ятсот дев'яносто сім гривень 34 копійки), сплаченого Іванченком Олександром Вікторовичем відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, розташованої на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва від 30.08.2024 № 3 .

5. Визначити, що залишок ціни продажу земельної ділянки, після зарахування суми сплаченого авансового внеску становить 1 353 002,66 грн (один мільйон триста п'ятдесят три тисячі дві гривні 66 копійок).

6. Залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) підлягає сплаті покупцем протягом 10 банківських днів з дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

7. Договором купівлі-продажу земельної ділянки встановити, що право власності на земельну ділянку 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 5 цього рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

8. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в двомісячний строк підготувати необхідні матеріали для оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки, у встановленому законодавством України порядку та на умовах, визначених цим рішенням.

9. Іванченку Олександрю Вікторовичу:

9.1. Забезпечити в тримісячний строк з дня набрання чинності цим рішенням укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, нотаріальне посвідчення цього договору та реєстрацію права власності на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства України.

9.2. Забезпечити вільний доступ до земельної ділянки для контролю за дотриманням покупцем умов продажу земельної ділянки та для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки.

9.3. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень (у разі їх наявності) вирішити відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах» (із змінами і доповненнями) та рішення

Київської міської ради від 27.10.2011 № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями) до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

9.4. У разі необхідності проведення реконструкції питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

10. Попередити Іванченка Олександра Вікторовича, що право власності на земельну ділянку може бути припинено відповідно до вимог статей 140, 143 Земельного кодексу України.

11. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

12. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних
повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

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


Валентина ПЕЛИХ

В.о. заступника директора Департаменту –
начальника юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

13.11.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання


Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

правовий виступ
від 03.12.2024 №08/230-1533

Голова


Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав АНДРОНОВ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-63141 від 05.11.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про продаж земельної ділянки

*на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва
Іванченку Олександрові Вікторовичу для будівництва та
обслуговування будівель торгівлі*

До справи
№ 540511924



1. Фізична особа:

ПІБ	Іванченко Олександр Вікторович
Реєстраційний номер:	від 15.02.2024 № 540511924

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:046:0075).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Богатирська, 2-Г
Площа	0,0400 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (власність)
Вид цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Експертна грошова оцінка	1 894 000,00 грн (дата оцінки – 01.11.2024)

3. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичної особи на придбання земельних ділянок у власність.

4. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташована нежитлова будівля загальною площею 39,9 кв.м., яка є власністю громадянина Іванченка О.В. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав 12.10.2023, номер відомостей про речове право 52092627, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1345780180000) (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 29.10.2024 № 401410688).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 багатопверхової житлової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.03.2024 № 055-2208).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

<p>Інші особливості:</p>	<p><i>Рішенням Київської міської ради від 30.05.2024 № 575/8541 «Про затвердження технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:046 обмеженого вулицями Героїв Дніпра, Зої Гайдай, Маршала Тимошенка, Богатирською в Оболонському районі м. Києва, в тому числі на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:046:0075 (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).</i></p> <p><i>Згідно з діючим наразі Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням 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 адресою вул. Богатирська, 2Г в Оболонському районі м. Києва 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 21.10.2024 № 06/13/9370-24).</i></p> <p><i>Земельна ділянка на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському 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 07.03.2024 № 066-795).</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про продаж або відмову у продажу земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--------------------------	--

5. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок продажу земельних ділянок у власність фізичній особі визначено статтями 9, 128 Земельного кодексу України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

6. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 01.11.2024 становить 1 894 000,00 грн (один мільйон вісімсот дев'яносто чотири тисячі гривень), що в розрахунку на 1 кв.м дорівнює 4735,00 грн).

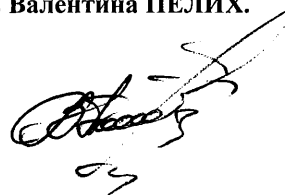
7. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо набуття права власності на земельну ділянку та подальшого її використання;
- збільшення планових показників з наповнення міського бюджету від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Києві.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ.**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

08.12.2024 № 08/230-1533

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 12.11.2024 №08/231-1710/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається погодити звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075), яка підлягає продажу у власність Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Богатирській, 2-Г у Оболонському районі м. Києва, складений 01.11.2024 суб'єктом оціночної діяльності – Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин», продати Іванченку Олександрю Вікторовичу земельну ділянку площею 0,0400 га (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07, категорія земель – землі житлової та громадської забудови (справа 540511924) та затвердити ціну продажу земельної ділянки, визначену на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 01.11.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 1 894 000,00 грн (один мільйон вісімсот дев'яносто чотири тисячі гривень 00 копійок) без ПДВ.

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення підготовлено висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 18.11.2024 №08/226-1868, відповідно до якого зазначено, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

За результатами опрацювання проекту рішення управління вважає за необхідне зауважити про таке.

Звертаємо увагу, що дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) площею 0,04 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення - 03.07, категорія земель - землі житлової та громадської забудови) на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва, що підлягає продажу громадянину Іванченку Олександровичу (справа № 540511924) надавався відповідно до рішення Київської міської ради від 30 травня 2024 року № 575/8541 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель».

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради не було проведено правову експертизу проекту рішення від 04.12.2023 № 08/231-1508/ПР «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель», в частині надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки, вищезазначеної земельної ділянки, у зв'язку з тим, що пункт про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) площею 0,04 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення - 03.07, категорія земель - землі житлової та громадської забудови) на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва, що підлягає продажу громадянину Іванченку Олександровичу було включено відповідно до рекомендацій (№ 08/281-176-к) постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Також зауважуємо, до матеріалів проекту рішення додано лист Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 14.08.2024 № 064-11008 у якому зазначено: «У Департаменті територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в межах наданих повноважень, розглянуто лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.08.2024 № 057-10686, щодо об'єкту нерухомого майна на вулиці Богатирській, 2-Г в Оболонському районі міста Києва. За результатами розгляду повідомляємо.

Головним спеціалістом - інспектором з благоустрою Департаменту територіального контролю міста Києва здійснено обстеження території за вказаною адресою та встановлено, що зазначений об'єкт візуально має ознаки капітальної споруди (фотофіксація додається).».

Відповідно до інформації 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 22.10.2024 № 400304788 за адресою: м. Київ, вул. Богатирська, 2-Г знаходиться нежитлова будівля, однак матеріали проекту рішення не містять інформації, що дана будівля відноситься до будівель торгівлі.

У зв'язку з чим виникають питання щодо правового статусу вищезазначеного нерухомого майна та відповідно правового режиму земельної ділянки.

У зв'язку з цим зауважуємо, що згідно з положеннями частини першої статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 суд дійшов висновку, «оскільки положення статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за особою - власником земельної ділянки у будь-який інший спосіб, окрім визначеного цією статтею (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за власником земельної ділянки), також не змінює правовий режим самочинного будівництва. За вказаних обставин особа - власник земельної ділянки не набуває право власності на самочинно побудоване нерухоме майно (п. 125)».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК