



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

18.11.2024 № 08/226-1868

На № 08/231-1710/ПР від 12.11.2024

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 12.11.2024 № 08/231-1710/ПР
«Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському
районі м. Києва Іванченку Олександрові Вікторовичу для будівництва та
обслуговування будівель торгівлі»

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 фізичної особи на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 128, частини другої статті 134 Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту 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 багатоповерхової житлової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.03.2024 № 055-2208).

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

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, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 29.10.2024 № 401410688).

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).

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).

Проектом рішення передбачається продати Іванченку Олександровичу 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).

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

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або 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 проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 23.10.2024 земельній ділянці визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

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».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:046:0075 за функціональним призначенням належить до території багатопверхової житлової забудови.

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 категорії 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 багатоповерхової 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, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва 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.

2.2. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 23.10.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:046:0075, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона особливого режиму забудови (0,0400 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0025 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0054 га).

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).

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).

Таким чином, продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

2.3. Пунктом 1 проекту рішення передбачено 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 в Оболонському районі м. Києва, складений 01.11.2024 суб'єктом оціночної діяльності – Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин».

Відповідно до частини шостої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом України «Про оцінку земель», а також іншими законами.

Норми статті 6 Закону України «Про оцінку земель» вказують, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є зокрема, органи виконавчої влади та *органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель*, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок.

Згідно з статтею 19 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

Суб'єктом оціночної діяльності відповідно до пункту 1 проєкту рішення, який розробив звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) – Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин».

Статут Комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин» (затверджений рішенням Київської міської ради № 211/371 від 26 грудня 2002 року) передбачає:

«1.1. Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» (далі – Підприємство) створене рішенням Київради від 19.12.2002 р. № 166/326 «Про створення комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин», засноване на комунальній власності територіальної громади м. Києва і підпорядковується Головному управлінні земельних ресурсів виконавчому органу Київради (Київської міської державної адміністрації), далі – Управління.

1.2. Засновником Підприємства є Київська міська рада (далі – Засновник)...

2.1. Підприємство здійснює свою діяльність з метою розвитку земельних відносин, ефективного використання земельних ресурсів, збільшення їх ролі в соціально-економічному розвитку міста.

Діяльність полягає в виконанні науково-дослідних, дослідно-конструкторських, дослідно-технологічних, спеціальних та інших робіт в галузі ведення державного земельного кадастру, землеустрою та моніторингу земель з використанням новітніх інформаційних технологій.

2.2. Для досягнення мети Підприємство здійснює такі види діяльності: «...проведення грошової оцінки, експертної оцінки, економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів...».

Ціна продажу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки від 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.

Таким чином, експертна грошова оцінка земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075), яка підлягає продажу у власність Іванченку Олександровичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва, здійснена з дотриманням вимог законодавства про оцінку земель, уповноваженим суб'єктом оціночної діяльності.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 12.11.2024 № 08/231-1710/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/47073

Дата реєстрації 20.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК до проєкту рішення Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (540511924)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
20.11.2024 № 08/47073

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	20.11.2024 19:01:27 ;	20.11.2024 19:01:25 Розглянув;	20.11.2024 19:01:27 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	19.11.2024 16:27:22 ;		19.11.2024 16:27:22 