



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

10.01.2025 № 08/226-337

На № 08/231-1944/ПР від 27.12.2024

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 27.12.2024 № 08/231-1994/ПР
«Про продаж земельної ділянки на Оболонській набережній, 19 в
Оболонському районі м. Києва Адамів Людмилі Михайлівні для експлуатації та
обслуговування нежитлової будівлі - закладу 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 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», урахувавши рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 94/9902 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу».

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

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 відноситься до території багатоповерхової житлової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.10.2023 № 055-7822).

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

Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі 04.08.2023 на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, розробленої Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» від 02.03.2020.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:094 обмеженого просп. Героїв Сталінграда, вул. Прирічна, Оболонська набережна та просп. Степана Бандери в Оболонському районі м. Києва, в межах якого розташована вказана земельна ділянка, затверджена рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 107/9915.

На земельній ділянці розташована нежитлова будівля – заклад громадського харчування літ. «В» загальною площею 125,2 кв.м, яка є власністю громадянки Адамів Людмили Михайлівни (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав 21.12.2021, номер відомостей про речове право 45817341, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1464065180000) (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 11.12.2024 № 407524441).

Разом з тим звертаємо увагу, що на теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

Реалізація рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 11.12.2024 становить 3 098 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 6 563,56 грн).

Проектом рішення передбачається продати Адамів Людмилі Михайлівні земельну ділянку площею 0,0472 га (кадастровий номер 8000000000:62:033:0095) на Оболонській набережній, 19 в Оболонському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі - закладу громадського харчування (код виду цільового призначення – 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, 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. 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. 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 громадянки перебуває нежитлова будівля - заклад громадського харчування літ. «В» загальною площею 125,2 кв.м, земельна ділянка згідно з проєктом рішення підлягає продажу на земельних торгах.

Також відповідно до пунктів 3 та 4 проєкту рішення ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 11.12.2024), який є невід'ємною частиною складеного комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 3 098 000,00 грн без ПДВ.

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 898 109,13 грн, сплаченого Адамів Л. М. відповідно до угоди про сплату авансового внеску в рахунок оплати вартості земельної ділянки, розташованої на Оболонській набережній, 19 в Оболонському районі м. Києва, від 06.11.2024 № 6.

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.

Отже, відповідно до матеріалів, наданих для опрацювання управлінню **порядок продажу земельної ділянки за цим проєктом рішення дотриманий та відповідає вимогам закону.**

2.2. Відповідно до пункту 7 проєкту рішення передбачено, 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.

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. 7 проєкту рішення відповідає положенням законодавства, в т.ч. щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку.**

2.3. 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 про земельну ділянку від 11.12.2024 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення - 03.08 «для будівництва та

обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до проекту рішення земельна ділянка надається для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі – закладу громадського харчування, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.4. 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 багатопверхової житлової забудови.*

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:

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 «03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.12.2024 № 08/231-1994/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 08/994

Дата реєстрації 14.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.12.2024 № 08/231-1994/ПР «Про продаж земельної ділянки на Оболонській набережній, 19 в Оболонському районі м. Києва Адамів Людмилі Михайлівні для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі - закладу громадського харчування»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
14.01.2025 № 08/994

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	14.01.2025 18:16:59 ;	14.01.2025 18:16:55 Розглянув;	14.01.2025 18:16:59 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	14.01.2025 14:01:16 ;		14.01.2025 14:01:16 