



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

09.05.2025 № 08/226-2007

На № 08/231-354/ПР від 25.04.2025

Київській міській раді

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 25.04.2025 № 08/231-354/ПР
«Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної
ділянки на просп. Берестейському, 49/2 літ. «Л» у Солом'янському районі
м. Києва, що підлягає продажу ДОЧІРНЬОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АВ
СЕРВІС» для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних
будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої
промисловості»

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 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 промислової території (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.01.2023 № 055-544).

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

На земельній ділянці розташована адміністративно-виробнича будівля, літера «Л», загальною площею 1392,8 кв. м, право власності на яку перейшло від відкритого акціонерного товариства «Науково-виробниче підприємство «Більшовик» до дочірнього підприємства «АВ Сервіс», на підставі договору купівлі-продажу приміщення з публічних торгів на цільовому аукціоні від 06.11.2009 № 1856 та довідки про показники об'єкта нерухомого майна від 28.07.2021 № Гб-6707/1, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.08.2021, номер запису про право власності 43343346, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2426503780000 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 29.01.2025 № 410214931).

Рішенням Київської міської ради від 08.02.2024 № 7740/7781 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 69:014 обмеженого проспектом Перемоги та вулицями Гетьмана Вадима, Гарматною у Солом'янському районі м. Києва, в тому числі на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:62:014:0008 (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).

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 608 186,44 грн (шістсот вісім тисяч сто вісімдесят шість гривень 44 копійки).

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:014:0008) площею 0,0960 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення) на просп. Берестейському, 49/2 літ. «Л» у Солом'янському районі м. Києва, що підлягає продажу ДОЧІРНЬОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АВ СЕРВІС» (справа № 557201795).

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.

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.

Таким чином, надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є одним з етапів продажу земельної ділянки та відповідає вимогам земельного законодавства.

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».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:014:0008 за функціональним призначенням належить до промислової території.

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 постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні» від 31.12.2024 № 1557) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для промислової території:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02 ; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком» 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.

2.3. Відповідно до Генерального плану м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 та наказу 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 інформаційної політики України від 19.07.2024 № 06/15/6608-24).

Зазначена земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на просп. Берестейському (Перемоги), 49/2 літ «Л» на обліку як пам'ятки місцевого значення або об'єкти культурної спадщини не перебувають (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.07.2024 № 066-2387).

Зазначаємо, що відповідно до частини четвертої статті 111 Земельного кодексу України обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) *підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі* у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Порядок державної реєстрації обмежень визначений в Законі України «Про Державний земельний кадастр».

2.4. Відповідно до пункту 19 Перехідних положень Земельного кодексу України авансові внески, які сплачують покупці земельних ділянок, зараховуються органами, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, на відповідні бюджетні рахунки, на яких обліковуються кошти, тимчасово віднесені на доходи відповідних бюджетів. Порядок зарахування та використання коштів авансового внеску встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно з абзацем 1 частини другої статті 128 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві 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.

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 (пункт 2 частина восьма статті 128 Земельного кодексу України).

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 25.04.2025 № 08/231-354/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/22016

Дата реєстрації 14.05.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 25.04.2025 № 08/231-354/ПР
Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки на
просп. Берестейському, 49/2 літ. «Л» у Солом'янському районі м. Києва, що підлягає
продажу ДОЧІРНЬОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АВ СЕРВІС» для розміщення та експлуатації
основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної,
машинобудівної та іншої промисловості

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
14.05.2025 № 08/22016

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	14.05.2025 18:33:10 ;	14.05.2025 18:33:06 Розглянув;	14.05.2025 18:33:10 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	13.05.2025 14:53:39 ;		13.05.2025 14:53:39 